



**PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN
TERHADAP
TATA RUANG LINGKUNGAN
(STUDI KASUS KELURAHAN PENDRIKAN KIDUL)**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Teknik Arsitektur**

OLEH :

DJOKO MARSUDI

NIM . L 202950023

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG 1998**

**PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN
TERHADAP
TATA RUANG LINGKUNGAN
(STUDI KASUS KELURAHAN PENDRIKAN KIDUL)**

Disusun oleh :
DJOKO MARSUDI
NIM L 202950023

Dipertahankan di depan Dewan Penguji
pada tanggal 12 Januari 1998

Tesis ini telah di terima
sebagai persyaratan memperoleh gelar Magister Teknik
Bidang Ilmu Teknik Arsitektur

Pembimbing Utama

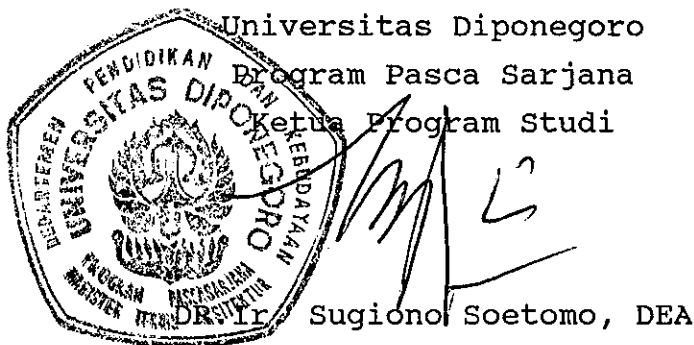
Pembimbing Pendamping



Prof. Ir. Eko Budihardjo MSc.

Ir. Djoko Suwandono MSP.

Semarang, 12 Januari 1998



KATA PENGANTAR

Penulisan tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk menyelesaikan studi pada Program Magister Teknik Arsitektur Universitas Diponegoro Semarang.

Atas ijin dan rahmat Tuhan Yang Maha Kuasa, dengan segala keterbatasan yang ada, tesis ini dapat terwujud, sehingga tujuan dari penulisan tesis ini dapat mencapai sasaran yang diharapkan.

Seiring dengan perkembangan kota yang semakin pesat dan terbatasnya lahan di pusat kota maka dalam penulisan tesis ini diambil topik bahasan mengenai "Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan terhadap Tata Ruang Lingkungan di Kotamadya Dati II Semarang", karena akan mempengaruhi aspek aspek lain di kawasan studi dan menimbulkan akibat yang saling berkaitan.

Pada kesempatan ini tidak lupa kami ucapkan terima kasih kepada :

- DR.Ir. Soegiono Soetomo, DEA , selaku Ketua Program Pasca Sarjana Magister Teknik Arsitektur Universitas Diponegoro Semarang.
- Prof. Ir Eko Budihardjo MSc sebagai Mentor (Pembimbing Utama)
- Ir Djoko Suwandono MSP sebagai Comentor (Pembimbing

Pendamping) sehingga penulisan ini dapat terwujud.

- Ir Nani Yuliastuti MSP dan Ir Parfi Khadiyanto MSL selaku dosen penguji pada sidang akhir Program Pasca Sarjana MTA Undip Semarang.
- Seluruh dosen pengampu mata kuliah program MTA Undip beserta seluruh staf administrasi.

Ucapan terima kasih yang mendalam juga kami sampaikan kepada yang terhormat :

- Bapak Walikotamadya dan seluruh jajaran Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang.
- Keluarga, isteriku Johanna Mudjiati dan ketiga anakku tercinta, Ardian, Armanda dan Ardinia, atas pengertian, doa dan dukungannya.
- Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan tesis ini dan tidak dapat kami sebut satu persatu.

Akhirnya harapan kami, semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi diri kami maupun pihak pihak yang berkepentingan.

Semarang, Desember 1997

Djoko Marsudi

L 202 95 0023

ABSTRACT

In the era of a very rapid development of the whole human life sector, change in land use cannot be avoided, particularly land changes in urban area. Most of the changes occur due to changes in emphasis from social to economic sector. This kind of situation will raise several problems especially in the provision of supporting facilities and infrastructure.

This study will discuss about the influence of land changes toward spatial plan, with special reference to the case of Pendrikan Kidul Village, Middle Semarang Distric, Semarang Municipality. The main aim of the study is to obtain a factual description about the influence of land changes towards spatial plans, morphological changes, facilities and infrastructure , and to comprehend factors which influence the changes and their patterns, and also for finding out the transfer from social space to become economic space.

With regard to the purpose of this research the objective is to find out problems that occur as a result of changes in land use towards spatial plan by analyzing factors which influence them. Methods of approach on the physical and non-physical changes are perceived from qualitative and quantitative approaches which are gained from statistical analysis utilizing correlation mattri test and crosstab/chi-square tests, based on the data obstained from field research. The essential finding found in the research is that changes in spatial plan from private space into public space and also changes in land use create the transformation from social function into economic function.

Implication of the finding in the formulation of policies necessary taken by local government is that there should be a strict urban development planning and design guide in controlling land changes to avoid mismatch between the implementation and the Urban Development Plan , which have to be carried out consistently and under strict local government supervision.

The result of this research should necessarily be followed by further in depth studies so that the finding in this location could be utilized as a reference for any other location with similar development pattern.

Physically, Pendrikan Kidul is an area in the middle of the city with many kinds of potencies and having possibilities for land alteration, which is always have spacial attraction for some investors to develop their business.

The finding shows that it is very important to conduct an evaluation on the implementation of government policies in the field, and the evaluation could be used as feed back for the formulation of such policy in the future.

ABSTRAK

Dalam masa pembangunan yang di laksanakan di segala bidang kehidupan dengan begitu cepat, perubahan penggunaan lahan tidaklah dapat dihindarkan, terutama perubahan lahan di perkotaan. Sebagian besar perubahan terjadi akibat beralihnya penekanan dari sektor sosial menjadi sektor ekonomi. Perubahan yang demikian tentulah akan menimbulkan berbagai masalah terutama pada pengadaan sarana dan prasarana penunjangnya.

Kajian tentang pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap tata ruang lingkungan dilakukan dengan mengambil kasus Kelurahan Pendrikan Kidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang. Studi kasus ini bertujuan untuk memperoleh gambaran faktual tentang pengaruh perubahan lahan di kelurahan Pendrikan Kidul terhadap tata ruang, tingkat perubahan morfologi, sarana prasarana dan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi serta pola perubahannya, juga untuk mengetahui pergeseran ruang sosial menjadi ruang ekonomi.

Sesuai dengan tujuan penelitian tersebut, sasaran kajian adalah menggali permasalahan akibat terjadinya perubahan penggunaan lahan terhadap tata ruang lingkungan serta beberapa perubahan lain yang terjadi, dengan mengungkap faktor-faktor apa yang mempengaruhinya. Metode pendekatan perubahan fisik dan non fisik diperoleh dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif yang diperoleh dari analisis statistik dengan model uji matrik korelasi dan *crosstab/ chi-square tests*, berlandaskan data yang diperoleh dengan penelitian di lapangan. Adapun temuan yang esensial adalah bahwa pergeseran fungsi tata ruang dari ruang privat menjadi ruang publik, dan juga perubahan tata ruang lingkungan terjadi akibat perubahan penggunaan lahan, yang menyebabkan terjadinya banyak perubahan/pergeseran dari fungsi sosial menjadi fungsi ekonomi.

Implikasi dari temuan tersebut terhadap perumusan kebijaksanaan yang perlu ditempuh oleh Pemerintah Daerah adalah perlunya panduan perencanaan dan perancangan kota untuk mengendalikan perubahan lahan, agar tidak menyimpang dari apa yang telah ditetapkan dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota, dan agar di kemudian hari kontrol tersebut harus dilaksanakan secara konsisten, di bawah pengawasan instansi yang kompeten dan berwenang.

Hasil penelitian diatas perlu ditindak lanjuti dengan kegiatan studi lain yang lebih mendalam agar temuan di kawasan studi tersebut dapat dipakai sebagai pola acuan di tempat lain yang memiliki pola perkembangan serupa.

Secara fisik Kelurahan Pendrikan Kidul merupakan salah satu kawasan di tengah kota Semarang yang amat strategis dengan berbagai potensi dan kemungkinan besar untuk terjadinya pergeseran dari fungsi semula karena kawasan tersebut sangat diminati oleh investor swasta untuk mengembangkan usahanya.

Temuan di lapangan menunjukkan perlunya dilakukan evaluasi pelaksanaan kebijaksanaan yang telah ditetapkan dan implementasi di lapangan, sebagai bahan masukan penentu kebijaksanaan di kemudian hari.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRACT	v
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
 BAB I : PENDAHULUAN	 1
A. LATAR BELAKANG	1
B. PERUMUSAN PERMASALAHAN	10
C. MAKSUD, TUJUAN, KEGUNAAN STUDI	12
1. Maksud dan tujuan	12
2. Kegunaan	12
D. LINGKUP STUDI	13
E. SISTEMATIKA PEMBAHASAN	15
 BAB II : LANDASAN TEORI	 19
A. PERTUMBUHAN KOTA	19
B. TEORI PEMANFAATAN LAHAN	32
C. POLA PEMANFAATAN LAHAN di KOTA	38
D. HUBUNGAN MANUSIA, PERILAKU DAN LINGKUNGAN BINAAN	 41
E. TEORI RUANG SPASIAL KOTA	45
1. Figure Ground Theory.....	48
2. Linkage Theory	49

3. Place Theory	52
F. MORFOLOGI	54
G. TEORI URBAN DESIGN	62
1. Struktur kota	62
2. Open Space (Ruang terbuka)	65
H. HIPOTESIS.....	66
BAB III : METODE PENELITIAN	68
A. DAERAH PENELITIAN	70
B. SASARAN PENELITIAN.....	73
C. VARIABEL PENELITIAN	73
D. PENENTUAN SUMBER DATA.....	75
E. MENENTUKAN INSTRUMEN	79
F. METODE PENGUMPULAN DATA	80
G. CARA PENELITIAN	81
H. METODE ANALISIS	82
BAB IV : DISKRIPSI KAWASAN PENELITIAN	
KELURAHAN PENDRIKAN KIDUL	87
A. TINJAUAN PERTUMBUHAN KOTA-KOTA	87
B. TINJAUAN PERTUMBUHAN KOTA SEMARANG..	90
C. KEADAAN UMUM KAWASAN PENELITIAN	100
1. MATAPENCAHARIAN	108
2. KEPENDUDUKAN	109
3. PENGGUNAAN TANAH	113
4. KEADAAN LINGKUNGAN	116
5. ASPEK SOSIAL BUDAYA	124
6. HASIL PENELITIAN DI LAPANGAN	127

BAB V : ANALISIS PENGARUH	
PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN	132
A. FAKTOR EKSTERNAL	133
1. Perubahan penggunaan bangunan....	133
2. Perubahan tata ruang lingkungan .	143
3. Perubahan penggunaan lahan	160
B. FAKTOR INTERNAL	161
1. Perubahan sosial ekonomi ....|.....	161
2. Perubahan sosial budaya	163
3. Perubahan komunitas dan kekerabatan	167
C. ANALISIS STATISTIKA MATRIK KORELASI DAN CHI SQUARE TESTS.....	173
BAB VI : KESIMPULAN DAN IMPLIKASI KEBIJAKSANAAN.	191
A. KESIMPULAN	191
B. SARAN-SARAN	192
C. IMPLIKASI KEBIJAKSANAAN	193
DAFTAR PUSTAKA	195

LAMPIRAN

1. Daftar pertanyaan
2. Daftar pengkodean
3. Data survai lapangan
4. Print Out Microstat
5. Foto-foto

DAFTAR GAMBAR/PETA

1. Gambar Kerangka Pikir	18
2. Gambaran Kota-Kota di masa lalu	19
3. Pola-pola Umum perkembangan perkotaan	22
4. Perkembangan kota di dunia	23
5. Perkembangan kota di dunia	24
6. Garden City and Satellite Town	25
7. Arah perkembangan kota	27
8. Arah gaya yang membentuk pola permukiman ..	31
9. Kerangka hubungan elemen perencanaan penggunaan tanah	33
10. Model pertumbuhan kota	34
11. Diagram teori urban design	47
12. Tiga bentuk ruang kota	51
13. Terjadinya pendukung kegiatan	60
14. Skematika pendukung kegiatan	61
15. Orientasi kawasan terhadap kota Semarang ..	71
16. Foto Udara tahun 1993	72
17. Peta Zona Penentuan lokasi sampel	76
18. Stadia perkembangan kota Semarang	91
19. Stadia perkembangan kota Semarang	92
20. Stadia perkembangan kota Semarang	93
21. Stadia perkembangan kota Semarang	94
22. Stadia perkembangan kota Semarang	95
23. Peta Jaringan jalan dan permukiman	96
24. Peta orientasi Kawasan Penelitian	99
25. Peta Kelurahan Pendrikan Kidul	101
26. Peta Batas Administrasi	104

27. Peta Perdagangan	106
28. Foto Udara 1997	107
29. Peta Rencana Jaringan Jalan	119
30. Peta Titik Rawan Kecelakaan	121
31. Konsep Struktur Tata Ruang Lingkup	122
32. Peta Struktur Tata Ruang	123
33. Peta Penyebaran Kuessioner	126
34. Peta Penggunaan Tanah	138
35. Peta Perubahan Penggunaan Tanah	139
36. Peta Fasilitas Umum dan Sosial	143
37. Konsep sumbu kawasan	145
38. Trend pertumbuhan kawasan jalan	148
39. Peta penggabungan kapling	151
40. Peta perubahan penggunaan lahan	152
41. Peta perubahan penggunaan lahan	153
42. Peta perubahan penggunaan lahan	154
43. Bangunan melanggar KLB , garis sepadan	159
44. Pola figure ground sebelum 1990	171
45. Pola figure ground setelah 1990	172

BAB I. PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Dalam pasal 33 ayat 1 Undang Undang Dasar 1945, dijelaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat.

Sebagai penjabaran dari pasal dan ayat tersebut di atas dan sesuai dengan Instruksi Presiden No. 1 tahun 1976, bahwa perencanaan kota telah menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang pada tahun 1975 telah menyusun Rencana Induk Kota (RIK) Semarang 1975 - 2000 dan di sahkan berdasarkan Peraturan Daerah No. 5 tahun 1981 serta mendapat pengesahan dari Menteri Dalam Negeri No. 650 - 841 tertanggal 31 Desember 1983, dan telah dilakukan penyempurnaan dengan Peraturan Daerah nomor 02 Tahun 1990 Tentang Perubahan Pertama Peraturan Daerah nomor 5 tahun 1981.

Untuk landasan yang lebih operasional dalam

pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pembangunan fisik kota, termasuk didalamnya pengendalian dan pengawasan tata guna lahan dan intensitas pemanfaatan lahan kota, telah disusun Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK).

Tujuan dan sasaran disusunnya Rencana Kota berdasarkan Permendagri No. 2 Tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota adalah :

1. Menciptakan keseimbangan dan keserasian lingkungan yang pada prinsipnya merupakan upaya dalam menciptakan keserasian dan keseimbangan fungsi dan intensitas penggunaan tanah pada suatu bagian wilayah kota.
2. Menciptakan kelestarian lingkungan pemukiman dan kegiatan kota yang merupakan usaha menciptakan hubungan yang serasi antara manusia dan lingkungannya yang tercermin dari pola intensitas penggunaan ruang kota.
3. Meningkatkan daya guna dan hasil guna pelayanan yang merupakan upaya pemanfaatan ruang secara optimal yang tercermin dalam penentuan jenjang fungsi pelayanan kegiatan kegiatan kota dan sistem jaringan jalan kota.
4. Mengarahkan pembangunan kota yang lebih tegas dalam rangka upaya pengendalian dan pengawasan pelaksa-

naan pembangunan fisik untuk masing masing bagian wilayah kota secara terukur baik kualitas maupun kuantitasnya.

5. Membantu untuk mempermudah menyusun Rencana Teknik Ruang Kota dan menyusun program-program pembangunan kota jangka menengah.
6. Sesuai dengan prioritas pengendalian pembangunan kota, maka pada kawasan tertentu disusun Rencana Teknik Ruang Kota yang digunakan sebagai pedoman bagi tertib pembangunan dan tertib penggunaan ruang secara terinci.

Dalam rangka lebih memantapkan mengenai penataan ruang kota telah diterbitkan suatu undang-undang yang merupakan aturan lebih tinggi untuk dipedomani yaitu Undang-Undang no 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Adapun asas dan tujuan dari penataan ruang adalah sebagai berikut:

Penataan ruang berasaskan:

1. Pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya-guna dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan;
2. Keterbukaan, persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum.

Penataan ruang bertujuan :

1. Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
2. Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan Lindung dan kawasan budi daya;
3. Terciptanya pemanfaatan ruang yang berkualitas untuk :
 - a. mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur, dan sejahtera;
 - b. mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia;
 - c. meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, berhasil guna, dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia;
 - d. mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan;
 - e. mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan.

Suatu hal yang cukup penting dan sering menimbulkan masalah di dalam penanganan kota adanya keragaman tentang pengertian kota. Di negara kita masalah ini

lebih terasa lagi mengingat bahwa penampilan baik secara fungsional maupun secara fisik kota kita sangat tipikal. Namun demikian secara umum dapat dipakai suatu batasan kota dari berbagai segi tinjauan bahwa kota (Djoko Sujarto, 1987, 88):

1. Secara demografi merupakan pemusatan penduduk.
2. Secara sosiologis selalu dikaitkan dengan batasan adanya sifat heterogen dari penduduknya serta budaya urban yang telah mengurangi budaya desa.
3. Secara ekonomis dicirikan dengan proporsi lapangan kerja yang dominan di sektor non pertanian .
4. Secara geografis diartikan sebagai suatu pusat kegiatan yang dikaitkan dengan lokasi strategis.
5. Secara fisik dicirikan dengan adanya dominasi wilayah terbangun dan struktur binaan.
6. Secara administrasi diartikan sebagai suatu wilayah wewenang yang dibatasi suatu wilayah yuridiksi berdasarkan undang-undang yang berlaku.

Pembangunan di suatu wilayah tidak dapat lepas dari suatu perencanaan kota. Perencanaan kota yang baik harus mencakup segala aspek utama yang berkaitan dengan masyarakat kota. Pembangunan disamping memerlukan sumber daya manusia sebagai pelaksana pembangunan juga memerlukan sumber daya alam sebagai modal dasar pembangunan. Sebagai modal dasar pembangunan sudah

selayaknya apabila sumber yang ada dijaga kelestariannya baik jumlah maupun kualitasnya. Guna meningkatkan taraf hidup masyarakat kota atau dengan kata lain meningkatkan perekonomian kota, maka pola penggunaan lahan kota mempergunakan batasan batasan (*constrain*) tertentu. Batasan batasan ini dapat berupa tolok ukur sosiologi kota maupun struktur perekonomian kota yang pragmatis dengan optimasi penggunaan lahan, kesemuanya mengarah pada pertumbuhan kota yang terencana dengan mendasarkan pada planning terpadu.

Perubahan penggunaan lahan karena faktor internal tidak terlalu banyak berpengaruh, namun faktor eksternal apalagi dalam skala yang cukup besar akan membawa pengaruh pada perubahan penggunaan lahan di suatu wilayah. Faktor eksternal inilah yang membawa dampak cukup berarti dalam perkembangan lingkungan selanjutnya. Penggunaan lahan yang semula kurang produktif menjadi lahan yang lebih produktif, dengan intensitas penggunaan yang tinggi. Penyebab lain terjadinya perubahan penggunaan lahan, akibat semakin terbatasnya lahan yang ada di pusat kota dan harga tanah yang semakin membubung tinggi mengakibatkan pilihan dari berbagai pihak memilih lokasi yang strategis untuk dapat dikembangkan lebih optimal, juga terus bertambahnya jumlah penduduk.

Meskipun demikian perubahan penggunaan lahan ini

tidak akan lepas dari adanya dampak yang ditimbulkan, berupa dampak positif maupun dampak negatif. Dampak yang timbul terutama pada aspek perubahan morfologi, struktur fungsional ruang, perubahan fungsi bangunan dikawasan tersebut. Juga perubahan daya dukung lingkungan akibat pengaruh perubahan struktur fungsional ruang. Hal ini terutama sekali tampak pada beban sarana prasarana lingkungan yang ada, sehingga makin dirasakan sudah tidak memadai lagi dengan kebutuhan yang ada sekarang.

Lahan perkotaan sebagai tempat berpijaknya pembangunan kota jumlahnya semakin terbatas dan peningkatan permintaannya semakin meningkat. Yang tersebut terakhir ini disebabkan oleh :

1. Jumlah penduduk yang semakin meningkat, yakni rata rata berkisar pada angka 4% dalam Pelita VI (Puslit Pemukiman Dinas Pekerjaan Umum, 1995).
2. Tuntutan pembangunan kota yang semakin meningkat, baik yang di laksanakan oleh pemerintah, peorangan dan pihak swasta.

Akibat dari itu semua, khususnya di kota Semarang banyak di jumpai penyimpangan penggunaan lahan dan pembangunan fisik kota yang tercermin dari pelanggaran terhadap tata guna lahan dan intensitas pemanfaatan

lahan.

Untuk mengamati lebih jauh akan dilakukan pengkajian pengaruh perubahan tata guna tanah terhadap pola tata ruang lingkungan.

Lingkungan pemukiman adalah suatu bagian dari lingkungan kediaman manusia (*human resettlements*), dalam hal ini mempunyai dua hal yang saling ketergantungan antara segi lingkungan masyarakat (*social environment*) dan segi lingkungan fisik (*physical environment*). Sebagai lingkungan binaan manusia proses dan elemen penyusunnya tidak dapat lepas dari masalah yang berkembang di sekitarnya karena pada hakekatnya wujud fisik lingkungan adalah manifestasi dari kehidupan masyarakat yang terjadi dari waktu ke waktu. Menurut Rapoport, dalam *Human Aspects of Urban Form*, 1969: 47.

Kajian tentang perubahan tata ruang lingkungan dalam hubungannya dengan pengaruh perubahan lahan, tidak dapat lepas dari aspek sejarah serta tata kehidupan masyarakat. Perubahan tata ruang lingkungan tidaklah merupakan proses yang berdiri sendiri tapi merupakan proses yang berkesinambungan.

Kajian yang dilakukan akibat adanya fenomena yang mempengaruhi perubahan tata ruang lingkungan akibat

perubahan tata guna lahan yaitu masuknya suatu struktur besar ke dalam suatu lingkungan permukiman.

Terbentuknya kawasan penelitian berawal dari jaman Pemerintahan Belanda, di mana perencana telah memperhitungkan secara matang penggunaan lahan, yang dilihat secara keseluruhan merupakan suatu kawasan pemukiman yang menarik karena diwarnai dengan kondisi yang sangat majemuk, perumahan dengan kapling besar berada di depan sedangkan kapling kecil merupakan tempat tinggal warga masyarakat yang melayani penduduk kapling besar sebagai tenaga kerja. Sehingga terjadi suatu lingkungan yang terpadu menciptakan keadaan lingkungan yang heterogen.

Konteks pengembangan Kawasan Kelurahan Pendrikan Kidul merupakan segitiga emas yang banyak dilirik investor karena diapit tiga jalan protokol yang cukup strategis yaitu, jalan Mgr Soegiyopranoto, jalan Imam Bonjol dan jalan Indraprasta. Hal ini merupakan konsekuensi dari perubahan penggunaan suatu ruang kota. Akibatnya area yang belum dimanfaatkan secara maksimal berangsur-angsur berubah fungsinya menjadi kawasan yang memiliki manfaat besar bagi kawasan tersebut maupun untuk wilayah kota yang lebih luas.

Melihat latar belakang tersebut di atas dicoba untuk mengamati kawasan Kelurahan Pendrikan Kidul yang dapat dipakai sebagai obyek penelitian. Suatu kawasan

yang memberikan warna pada pertumbuhan kota Semarang dan mempunyai ciri khusus karena terkenal dengan sebutan "wilayah pensiunan, wilayah tidur", atau dapat dikatakan sebagai suatu wilayah kota yang sedang mengalami kemandegan (*stagnant*) tapi dengan adanya pembangunan/perubahan penggunaan fungsi lahan di kawasan tersebut, dengan munculnya suatu pembangunan kampus suatu perguruan tinggi swasta, lingkungan Pendrikan Kidul saat ini sedang merangkak untuk berkembang meninggalkan julukan sebagai "wilayah tidur", serta mengalami perubahan sosiologi kultural sistem, morfologi lingkungan, perubahan fungsi bangunan, fasilitas dan tata ruang lingkungan.

Keadaan kawasan Pendrikan Kidul hingga saat ini masih terus terjadi perubahan penggunaan lahan baik didalam kawasan maupun dibagian pinggir jalan besar yang sudah berkembang menjadi kawasan komersial. Mengingat lokasinya yang cukup strategis, Keadaan ini perlu di antisipasi sejak dini agar dalam perkembangan dikemudian hari tidak menimbulkan masalah baru baik lingkungan fisik, sosial, budaya dan ekonomi. Karena Pendrikan Kidul pada mulanya merupakan kawasan kaum ningrat, priyayi dan merupakan salah satu bekas perumahan Belanda.

B. PERUMUSAN PERMASALAHAN

Penggunaan lahan dari yang kurang produktif menjadi penggunaan dengan intensitas tinggi adalah konsekuensi dari penataan suatu ruang kota. Akibat dari ini area yang belum dimanfaatkan secara optimal berangsur-angsur berubah fungsinya menjadi kawasan yang memiliki manfaat yang besar bagi proses pertumbuhan kota. Hal ini tidak akan lepas pengaruhnya terhadap sarana prasarana yang ada dan kehidupan masyarakat disekitarnya, pengaruh positif maupun negatif.

Akibat itu semua akan menimbulkan konflik-konflik dan simbiosis antara berbagai kepentingan yang saling berkaitan dan saling membutuhkan. Karena akan mengakibatkan pergeseran fungsi ruang. Tapi juga tak dapat lepas dari konflik antara fungsi-fungsi ekonomi dan sosial juga antara ruang yang produktif dan konsumtif di lingkungan tersebut. Perubahan ini juga dirasakan pada ketenangan penghuni, suasana hiruk pikuk. Juga dirasakan perubahannya, terutama dalam penyediaan sarana prasarana lingkungan karena sejak perencanaan awal tidak disiapkan untuk mengantisipasi perkembangan dan melayani kebutuhan yang berkembang sekarang. Menurut Anthony James Catanese, dalam *Urban Planning*, 1992, 11, pola perencanaan kota berdasarkan atas aspek fisik, ekonomi, politik dan sosial, sehingga masing

C. MAKSUD, TUJUAN DAN KEGUNAAN STUDI

1. MAKSUD DAN TUJUAN

Sesuai dengan rumusan permasalahannya, maka penelitian ini memiliki maksud dan tujuan sebagai berikut :

- a. Untuk menganalisis pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap tata ruang lingkungan dikawasan penelitian.
- b. Untuk mengevaluasi tingkat perubahan morfologi dan sarana prasarana dikawasan penelitian, dan menganalisa faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan, serta mengetahui pola perubahan dan kecenderungan perubahannya.
- c. Untuk mengetahui pergeseran ruang sosial menjadi ruang ekonomi sebagai akibat bergesernya fungsi kawasan .

Hal ini yang akan diamati lebih jauh dalam penelitian ini agar nantinya dapat dipergunakan sebagai bahan perbandingan di kawasan lainnya.

2. KEGUNAAN

- a. Kegunaan secara teoritis untuk ilmu pengetahuan, dapat digunakan sebagai bahan referensi, mengaplikasikan ilmu pengetahuan khususnya konsep

penggunaan lahan.

- b. Kegunaan praktis dari penelitian ini adalah memberikan masukan kepada penentu kebijakan, tentang berbagai keadaan baik positif maupun negatif yang dapat dipakai sebagai Pola Umum Penentuan Kebijakan Pengembangan di Daerah tersebut atau di daerah lain serta langkah pengelolaannya.
- c. Untuk kepentingan Kelurahan Pendrikan Kidul, dapat dipergunakan sebagai upaya mengetahui masalah-masalah baik yang positif maupun negatif, sebagai antisipasi sejauh mana perubahan tata ruang lingkungan terjadi dan berpengaruh.

D. LINGKUP STUDI

Ruang lingkup studi berkaitan dengan karakter pusat kota yang menyangkut bentuk fisik morfologi, serta unsur-unsur yang mendukung adanya perubahan penggunaan lahan baik pemanfaatan rumah serta daya dukung lingkungan. Perkembangan Koefisien Dasar Bangunan dan Koefisien Luas Bangunan dari tahun ke tahun dilihat dari aspek kebijaksanaan, serta pengaruh terhadap perubahan tata ruang lingkungan.

Kajian aspek fisik yang berupa morfologi lingkungan mempunyai batasan-batasan sebagai berikut :

1. Berkembangnya suatu kawasan dalam hal ini struktur sosial, ekonomi dan budaya masyarakat akan menyebabkan perkembangan dan perubahan morfologi lingkungan. Seperti dikatakan Gallion dalam *The Urban Pattern*, 1963, 8. Manusia dalam melakukan kegiatan kehidupan dan penghidupannya akan menuntut kebutuhan ruang. Aspek kajian ditekankan pada pola tata ruang dan lingkungan kawasan.
 2. Mengkaji keterkaitan unsur non fisik yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan yang menyangkut aspek sosial budaya, ekonomi, politis dan aktivitas di lingkungan tersebut, seperti diutarakan oleh Anthony James Catanese dalam *Urban Planning*, 1992, 11, Pola Perencanaan Kota berdasarkan atas aspek fisik, ekonomi, politik dan sosial. Dalam hal ini pengkajian pengaruh perubahan penggunaan lahan ditekankan pada aspek tata ruang fisik.
 3. Mengkaji morfologi kawasan yang merupakan studi tentang bentuk kota/kawasan dalam hal ini secara fisik arsitektural. Dengan demikian untuk mengkaji makna dari setiap bentuk, tidak dapat lepas dari sejarah pembentukan kota/kawasan sebagai artifak, kota/kawasan memiliki bentuk sebagai ungkapan dari budaya masyarakat penghuninya.
- Bentuk kota/kawasan menurut Jo-Santosa dalam *Konsep Struktur dan Bentuk Kota di Jawa*, 1994, 26 adalah interaksi dari unsur-unsur utama kota, yang masing-

masing mempunyai fungsi tertentu. Unsur-unsur tersebut satu sama lain saling berpengaruh dan dapat mencerminkan karakter kawasan. Unsur dari suatu kawasan dengan kawasan lainnya adalah berbeda karena letak, fungsi dan masyarakatnya. Menurut *Catanese, 1986, 17*, menyatakan pentingnya jaman kuno atau masa lalu dalam hal menciptakan kawasan yang bertahan lama. Dalam menentukan pola tersebut dipakai kriteria, bahwa kota dibangun atas dasar 4 (empat) landasan yaitu:

- Landasan sosial, berperan sebagai identitas bagi kehidupan kota.
- Landasan politik sebagai hal pokok yang memberikan arti terhadap kota.
- Landasan ekonomi, merupakan salah satu alasan keberadaan sebuah kota.
- Landasan fisik, sebagai perwujudan nyata bangunan, taman, jalan dan lain lain.

E. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Pembahasan dalam kajian penelitian ini dibagi menjadi beberapa bab, yang secara garis besar diuraikan sebagai berikut :

Bab Pertama, merupakan bab pendahuluan terdiri dari

latar belakang, permasalahan, maksud, tujuan dan kegunaan studi, lingkup pembahasan dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, merupakan landasan teori yang membahas tentang konsep konsep dan teori yang berkaitan dengan materi penelitian seperti teori pemanfaatan tanah, pola pemanfaatan tanah, hubungan antara manusia, perilaku dan lingkungan binaan, teori tentang desain spasial kota dan teori tentang morfologi kota, teori tentang urban design. Landasan teoritis ini akan memunculkan hipotesa yang akan dikaji.

Bab ketiga, pembahasan tentang metodologi penelitian merupakan kerangka operasional penelitian yang didasarkan atas kerangka teoritik. Bab ini menguraikan daerah penelitian, pemilihan pendekatan, variabel penelitian, cara pemilihan sampel, penentuan sumber data, penentuan instrumen, metode pengumpulan data, metode analisis.

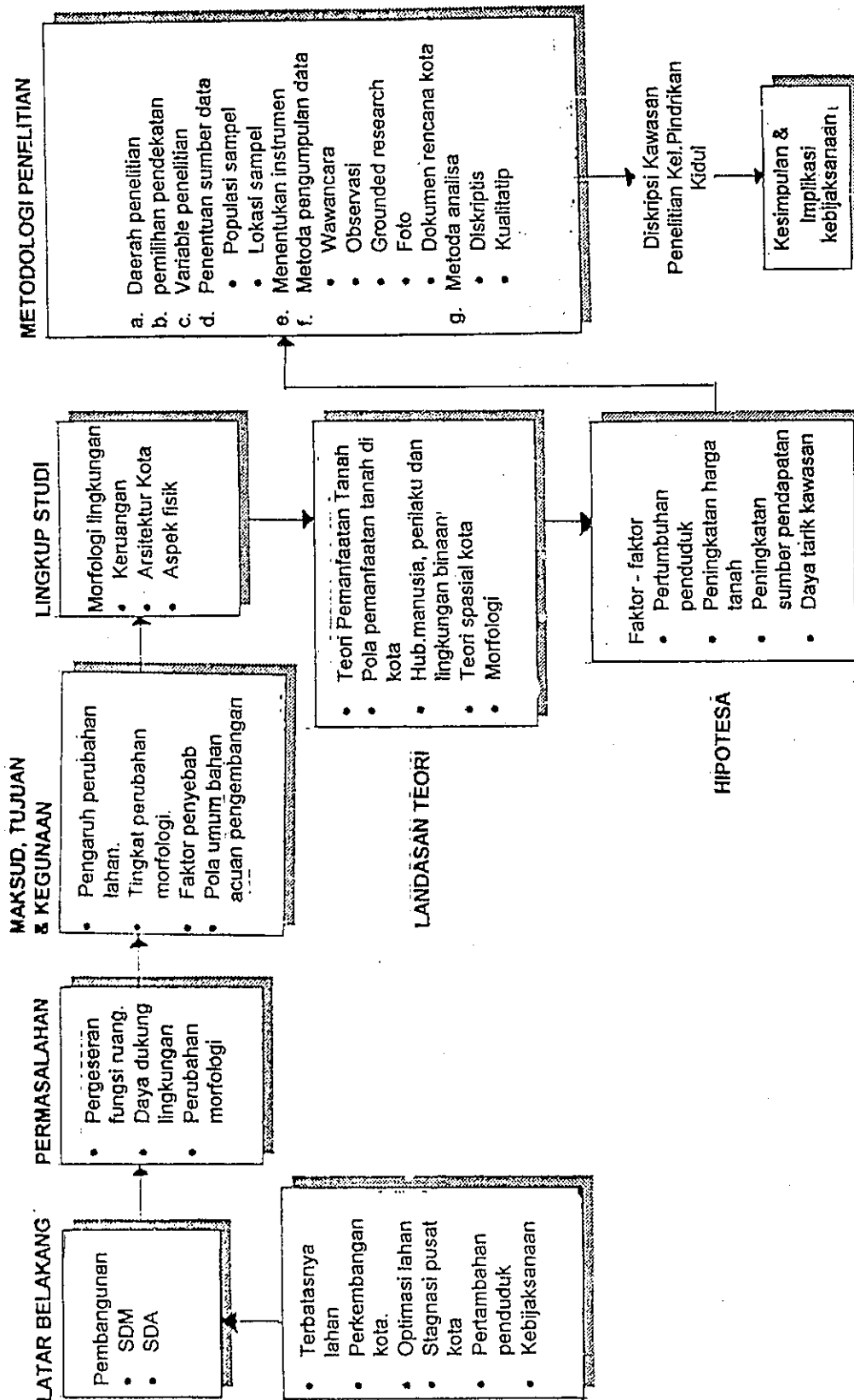
Bab keempat, tinjauan tentang perkembangan kota di dunia, tinjauan kota di Indonesia dan Semarang serta daerah penelitian Kelurahan Pendrikan Kidul, Kecamatan Semarang Tengah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang. Tinjauan di kawasan ini mengungkapkan mata pencaharian masyarakat, mutasi kependudukan, penggunaan

tanah, harga tanah, keadaan lingkungan yang menyangkut morfologi, keadaan sarana prasarana kawasan, perubahan bangunan serta struktur tata ruang kawasan.

Bab kelima, merupakan pembahasan sistimatis yang didasarkan atas kerangka pikir yang dihasilkan dari beberapa landasan teori dan tinjauan lapangan di kawasan penelitian.

Bab keenam, kesimpulan dan implikasi kebijaksanaan, merupakan pembahasan tentang jawaban tujuan dan pengukuran dari hipotesa dan merupakan jawaban terhadap pokok pernyataan masalah yang diangkat dalam studi ini.

KERANGKA PIKIR

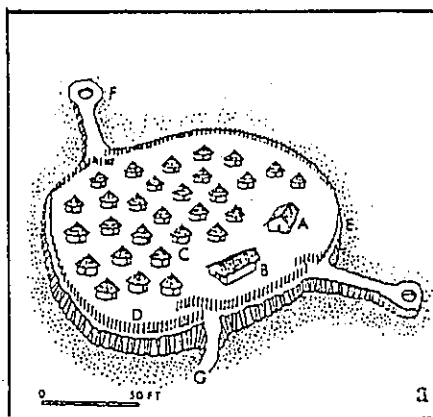


BAB II. LANDASAN TEORI

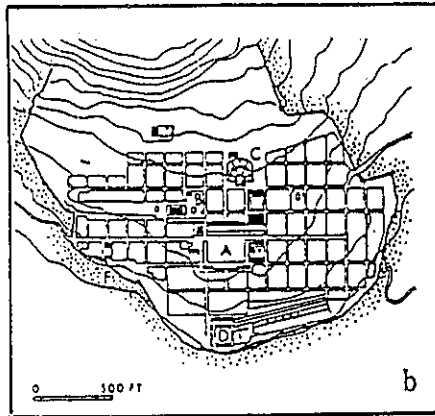
A. TINJAUAN PERTUMBUHAN KOTA

Kajian kembali sejarah akan meyakinkan kita tentang adanya dua akar perencanaan kota secara komprehensif. Kajian tersebut juga menyingkap tabir seberapa sering sejarah melakukan berulang kembali, mencapai suatu kemajuan secara ajeg yang sering dia-baikan atau dilupakan dan digantikan oleh pembatasan yang sama pada beberapa tahun atau abad kemudian.

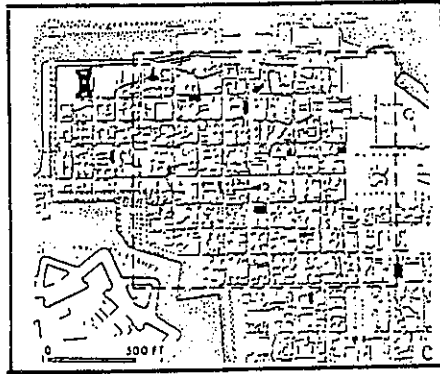
Dibawah ini menunjukkan gambaran kota-kota di masa lalu. Menurut Melville C Branch dalam *Comprehensive City Planning Introduction & Explanation*, terjemahan Bambang Hari Wibisono, Perencanaan Kota Komprehensif, 1995 : 13.



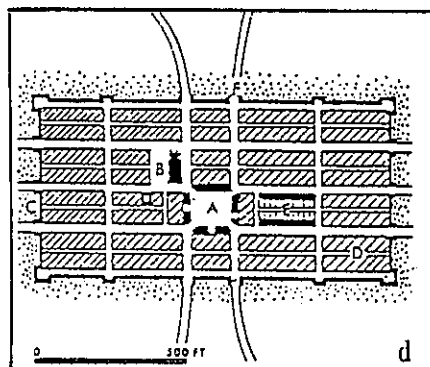
- a. Ual-ual, Abysinia (Ethiopia), abad ke dua puluh. (A) rumah kepala suku, (B) ruang pengadilan, (C) tempat tinggal penduduk, (D) pagar pelindungan, (E) bangunan air untuk pertahanan, (F) sumur air, (G) gerbang masuk bagi penduduk.



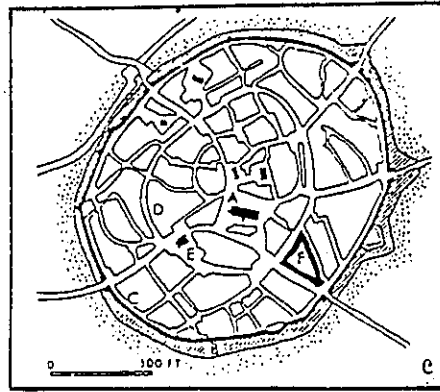
- b. Priene, Ionia (Asia Minor), abad ke empat sebelum Masehi. (A) Agora (pasar), (B) Kuil Pallas Athene, (C) panggung pertunjukan, (D) tempat olah raga, (E) stadion, (F) dinding batas kota berfungsi untuk pertahanan.



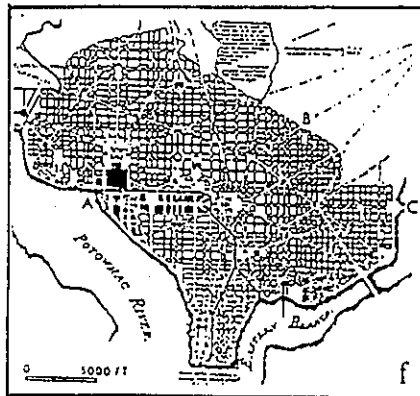
- c. Turin, Italia, 1833, Sebagian peta rencana yang menunjukkan susunan kota Romawi asli yang terdiri dari 72 blok, yang di tunjukkan dengan garis patah-patah.



- d. Monpazier, Perancis, 1284, (A) alun-alun (ruang terbuka berbentuk segi empat) yang terletak di tengah kota dengan ruang-ruang untuk pasar, (B) katedral dan alun-alun, (C) dinding batas kota yang berfungsi untuk pertahanan. (D) gang, (E) taman-taman yang berada di belakang deretan rumah-rumah, (F) pintu gerbang kota.



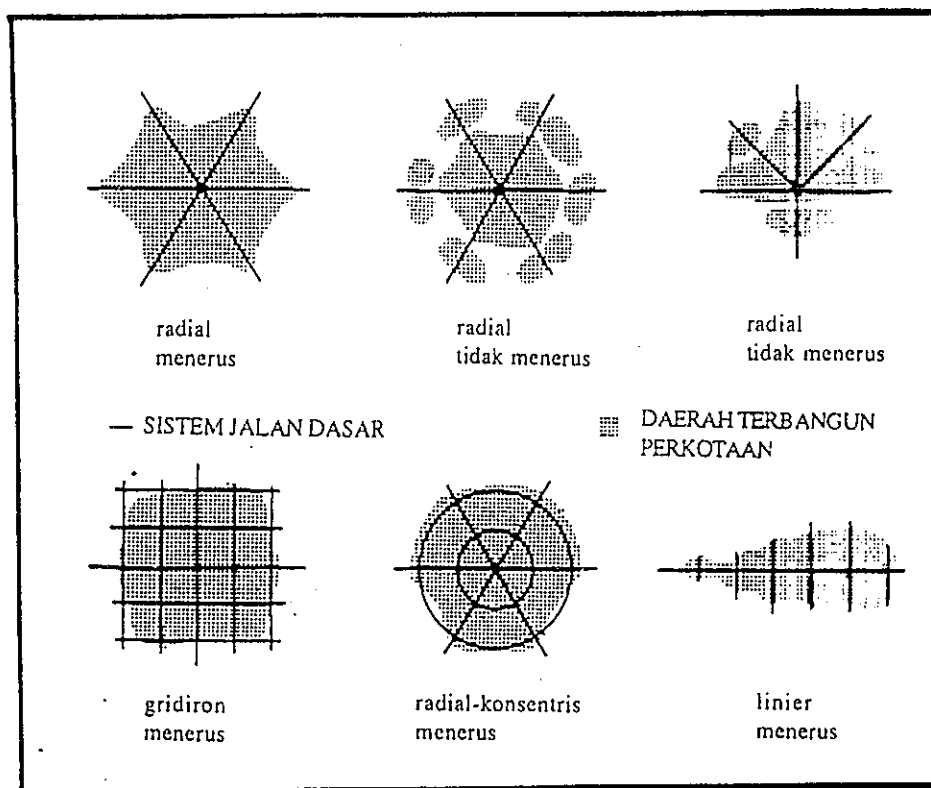
- e. Nordlingen, Jerman, abad ke sembilan, (A) plaza (lapangan terbuka dengan lantai di perkeras) berada di pusat kota dan katedral, (B) parit untuk perlindungan, (C) dinding batas kota berfungsi untuk pertahanan, (D) jalur jalan berbentuk melingkar, merupakan lokasi awal dinding batas kota yang melingkar, (E) plaza dan gereja, (F) pola asli rumah yang berkelompok dengan ruang untuk taman berada dalam blok kota.



- f. Washington D.C., Rencana kota Washington pada tahun 1791 yang dibuat oleh walikota Piere L'Enfant, yang disetujui oleh George Washington dan Thomas

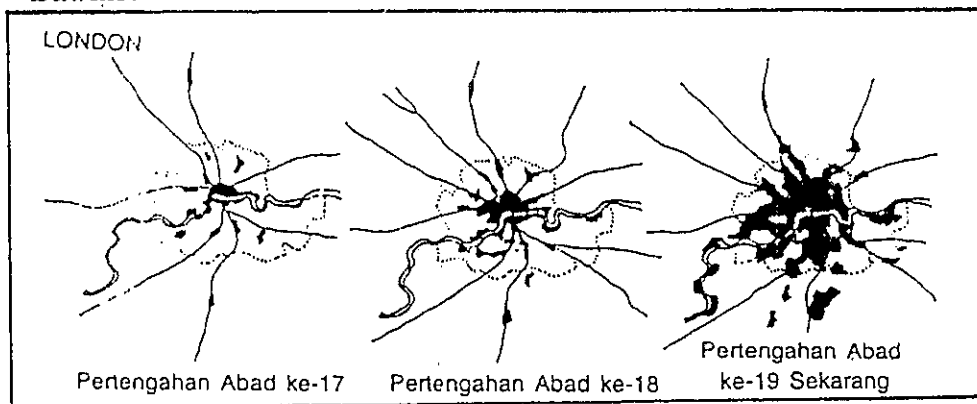
Jefferson. (A) bagian tepi sebelah barat dari jalan-jalan untuk pejalan kaki ditunjukkan dengan garis berwarna hitam tebal, (B) pergantian pola menunjukkan adanya ciri perancangan Renaissance yaitu berupa jalan diagonal, (C) ciri perancangan Renaissance berupa "round point" atau lalu lintas yang melingkar.

Pada skala yang lebih luas, bentuk kota secara keseluruhan mencerminkan posisinya secara geografis dan karakteristik tempatnya. Pola perkembangan kota diatas tanah datar digambarkan secara skematik pada gambar di bawah.

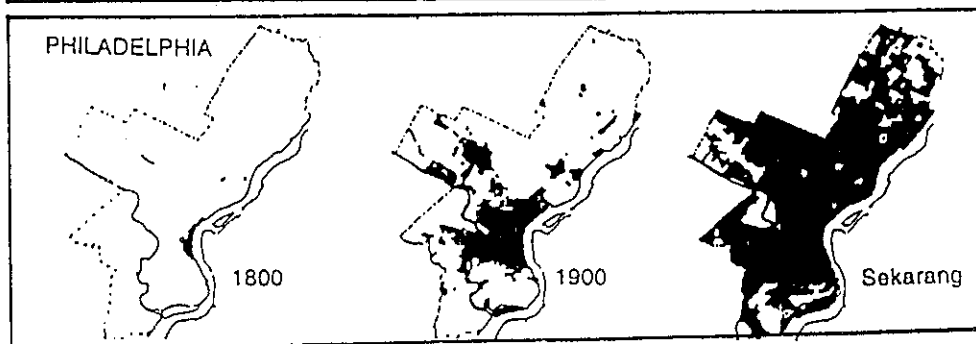
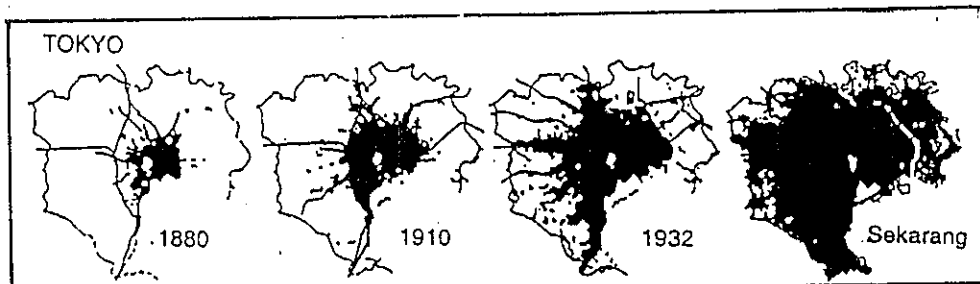
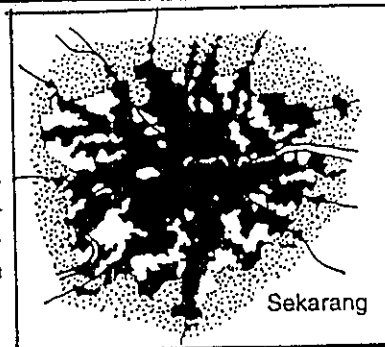


Gambar
POLA-POLA UMUM PERKEMBANGAN PERKOTAAN
Sumber : Perencanaan Kota Komprehensif Hal. 52

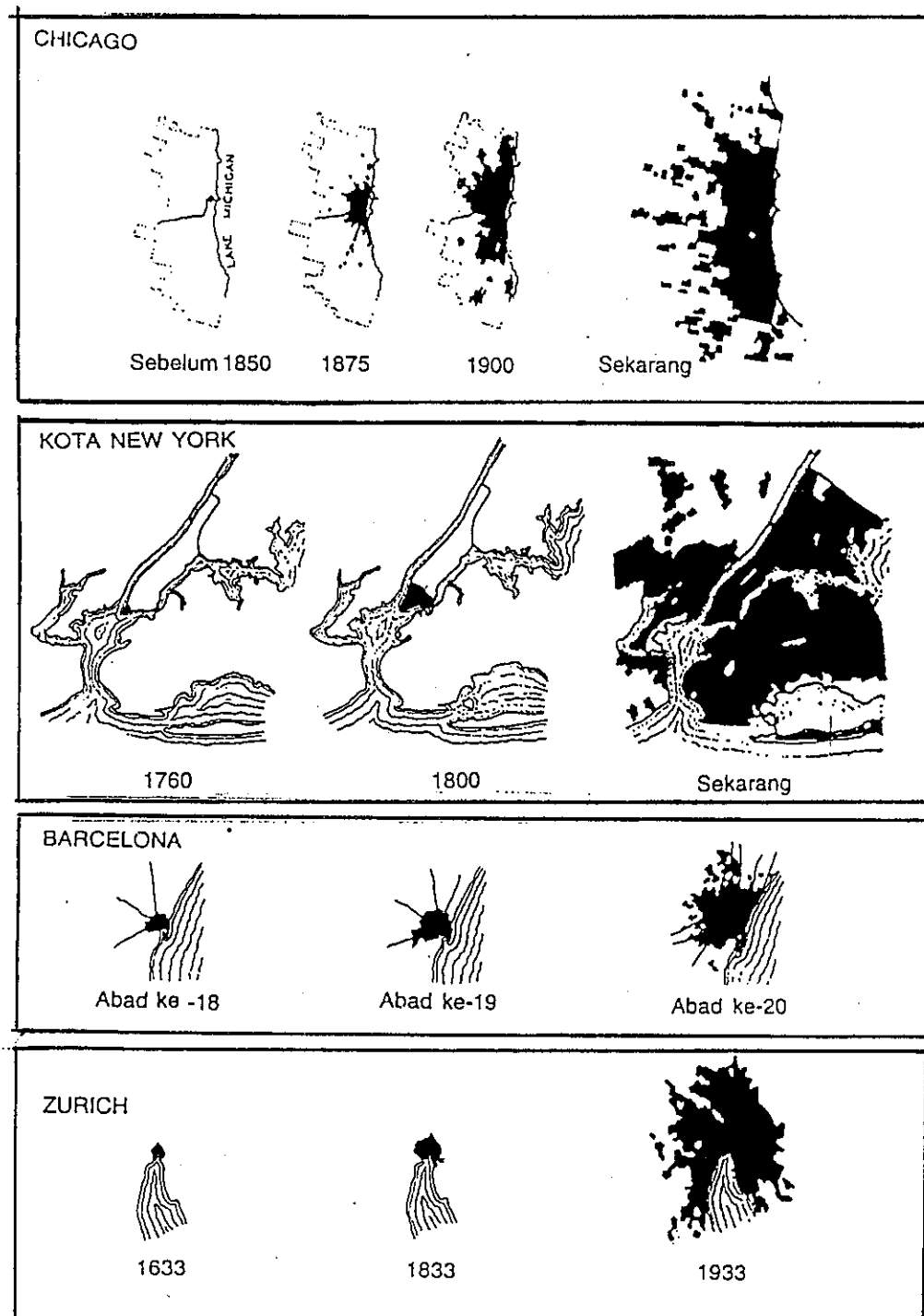
Melihat perkembangan kota di dunia, dan mengingat penduduk Amerika yang tinggal di perkotaan tahun 1930 hanya 3 % namun pada tahun 1790, sudah mencapai 70 %. Untuk melihat secara lebih jelas perkembangan kota-kota di dunia dapat dilihat pada Pengantar Perencanaan Kota oleh Arthur B Gallion dan Simon Eisner, 1994: 178-179 seperti terlihat di bawah:



Kota di mana-mana tumbuh secara tidak teratur sepanjang pola yang sama, masing-masing menjadi suatu metropolis yang menyebar tidak terencana ke arah pedesaan. Diagram-diagram ini mengilustrasikan ledakan perkotaan sejak Revolusi industri. London, yang jarang di antara kota-kota itu, membangun sebuah jalur hijau untuk membatasi perluasannya. Hasilnya adalah pembangunan banyak Kota Baru di luar batas wilayah kota London.

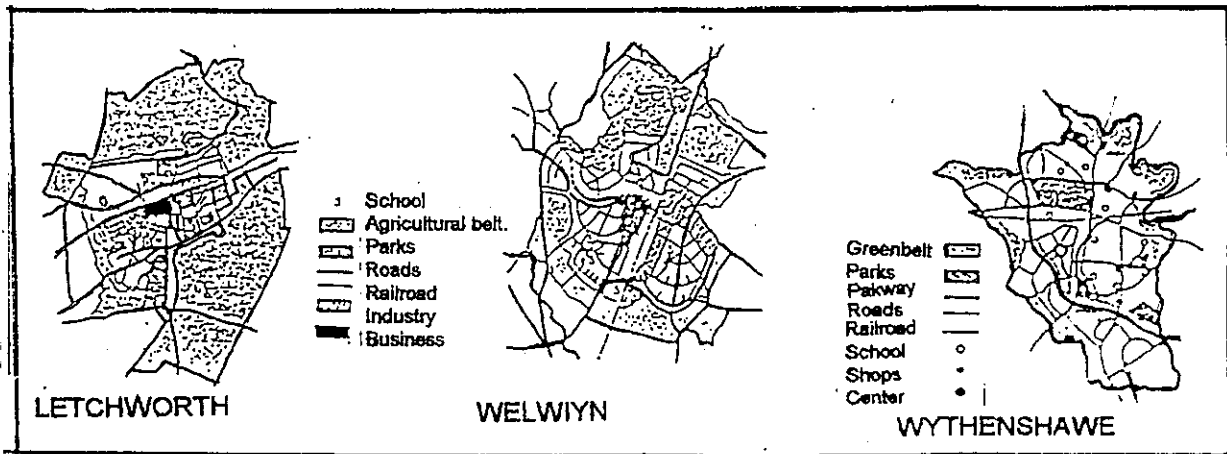


Sumber : Pengantar Perancangan Kota jilid 2



Gambar: PERKEMBANGAN KOTA DI DUNIA
Sumber: PENGANTAR PERANCANGAN KOTA

Gambar



BECONTREE

Reflecting the ideas of Ebenezer Howard, the Garden City of Letchworth was begun near London in 1903 and Welwyn soon followed. Limited in their initial planning to an ultimate maximum population, the garden cities were surrounded by agricultural fields similar to the original proposal by Robert Owen. The satellite towns of Wythenshawe and Becontree are similar to the garden cities with the primary exception that the latter are self-contained, each having its own industry, whereas the former are dependent upon the larger industrial cities, to which they are attached, for industrial employment.

Gambar : PENGETRAPAN GARDEN CITY

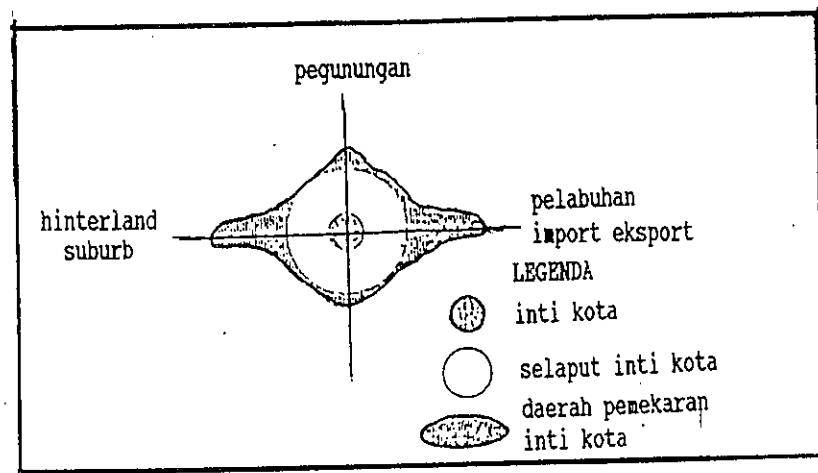
Sumber : Heikki Von Hertzen and Paul D. Spreiregen.
1973

Pada hakekatnya faktor yang menyebabkan perkembangan perkotaan kita pada umumnya sama sebagaimana yang berpengaruh pada perkembangan kota di negara dunia ketiga lainnya yaitu penambahan penduduk baik secara alami maupun migrasi dari desa ke kota. Kedua hal ini telah berakibat kepada semakin meningkatnya kebutuhan akan berbagai fasilitas dan sarana pelayanan kota.

Perkembangan kota secara fisik dapat dilihat pada perkembangan kawasan terbangunnya dengan mengikuti pola pita, pola radial, pola konsentrik radial, yang semua itu mengikuti pola jaringan transportasinya. Dalam perkembangan jaringan transportasi sangat memegang peranan penting. (Harris dan Ullman, 1945, 17).

Perkembangan kota mempunyai arah yang berbeda tergantung pada kondisi kota dan kondisi sekitarnya. Daerah perbukitan, lautan dan rintangan alam lainnya dapat menghentikan lajunya perkembangan kota. Daerah yang mempunyai potensi ekonomi baik akan merupakan daerah yang mempunyai daya tarik yang kuat untuk berkembang. Menurut Bintarto dalam *Interaksi Desa-Kota dan Permasalahannya*, 1984, 49 . Arah perkembangan kota ada 3 jenis perkembangan kota dapat dilihat pada gambar berikut:

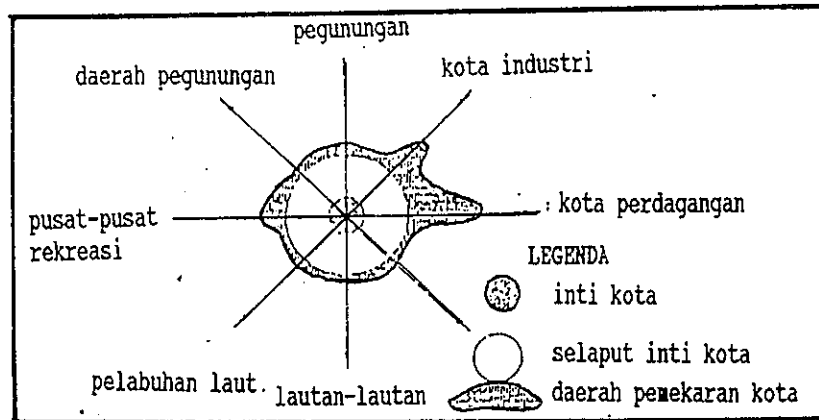
1. Tampak bahwa daya tarik dari luar kota adalah pada daerah dimana kegiatan ekonomi banyak menonjol, yaitu sekitar pelabuhan impor ekspor dan di sekitar hinterland yang subur. Harga tanah di sekitar jalur ini akan lebih tinggi daripada harga tanah di sekitar pegunungan.



Gambar: ARAH PERKEMBANGAN KOTA

Sumber: Studi Pusat Pertumbuhan Baru

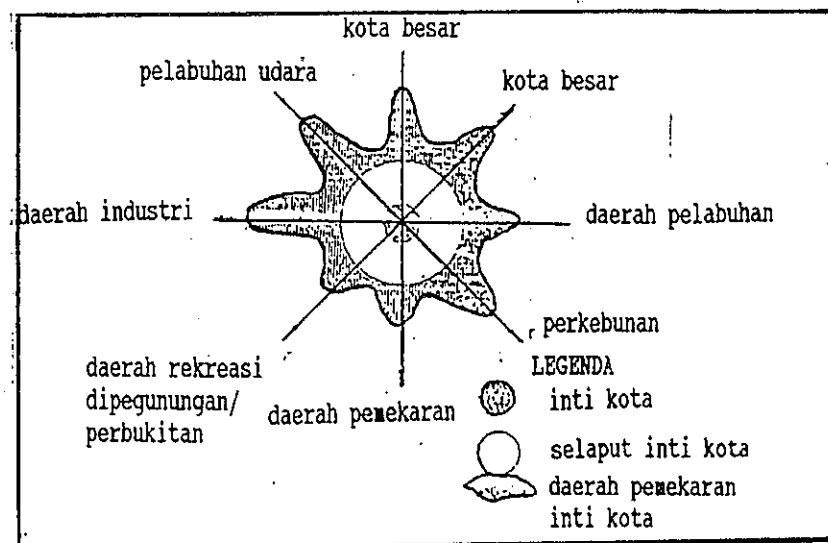
2. Kota yang mempunyai pusat-pusat industri dan kota dagang, mempunyai daya tarik disektor-sektor tersebut di samping itu daerah-daerah disekitar pusat rekreasi tidak kalah menarik. Daerah sekitar pegunungan dan laut merupakan daerah lemah. Namun tidak berarti bahwa daerah ini tidak mampu menarik penduduk untuk bermukim. Murahanya harga tanah, mampu menarik penduduk untuk bermukim.



Gambar: ARAH PERKEMBANGAN KOTA

Sumber: Studi Pusat Pertumbuhan Baru

3. Perkembangan kota kesegala arah, akan semakin mempercepat perkembangan kota, menjadi kota besar atau kota metropolitan.

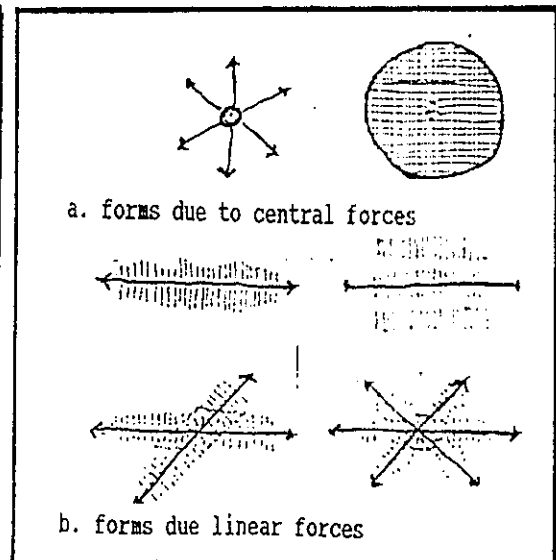
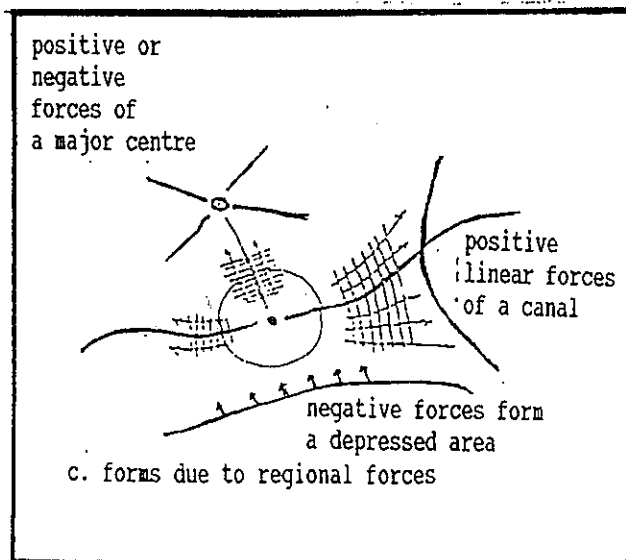
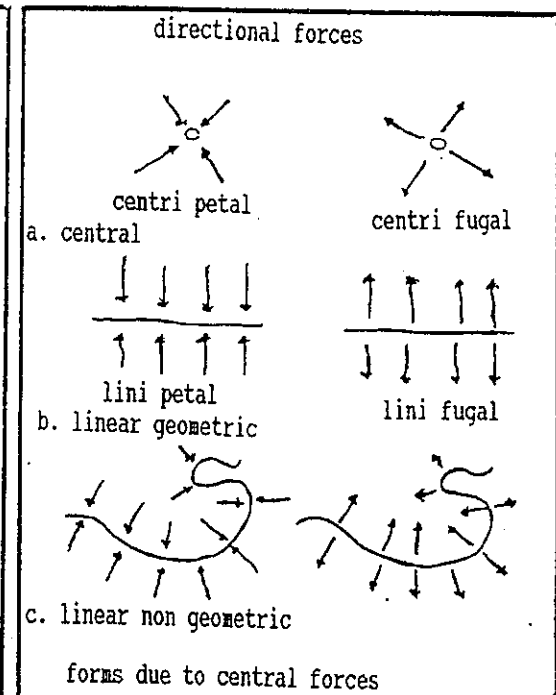
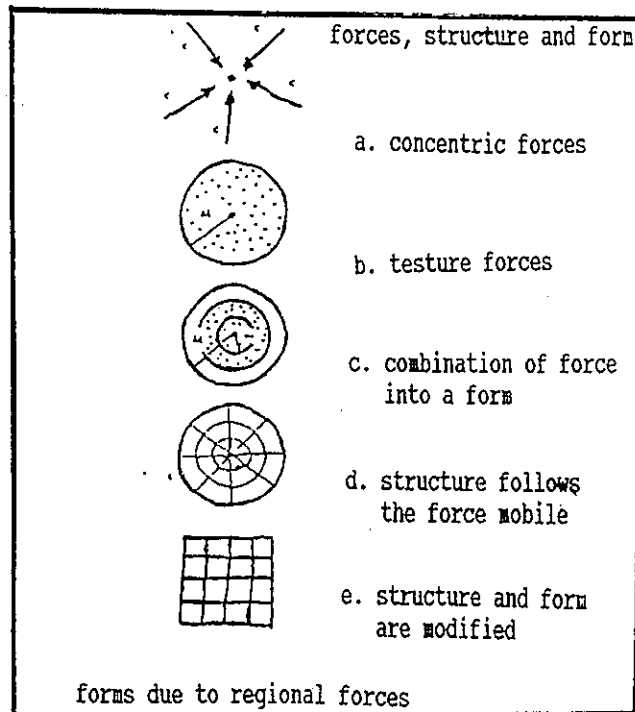


Gambar : ARAH PERKEMBANGAN KOTA

Sumber : Studi Pusat Pertumbuhan Baru

Gaya gerak adalah merupakan bagian yang sangat penting dalam analisis suatu lingkungan pemukiman, dengan gaya gerak kita dapat menganalisa dan menyimpulkan struktur lingkungan. Gaya gerak ini merupakan gabungan seluruh gaya yang dibuat oleh manusia (*pschycological force*, *texture force*, *directional force*) dan kondisi lingkungan yang ada. (Studi Pusat Pertumbuhan Baru, 1989: 30)

1. *Pschycological force*, gaya ruang yang dinyatakan dengan kebutuhan ruang oleh setiap individu untuk berfungsi secara normal.
2. *Texture force*, hubungan antar individu dengan kondisi lingkungan, yang dinyatakan dengan penerimaan atau penolakan, karena bentuk atau jarak.
3. *Directional force*, gaya yang mengarahkan pergerakan yang berupa :
 - gaya yang memusat, dapat berupa gaya positif (*centrifugal*) atau gaya negatif (*centripetal*).
 - gaya linier, dengan fokus garis baik yang geometrik maupun non geometrik, sedangkan gaya yang terjadi dapat positif maupun negatif kombinasi.
 - gaya yang menyebar tak menentu atau tidak merata. Untuk mengetahui arah pergerakan gaya interaksi yang terjadi antar lokasi pemukiman bisa digunakan teori gravitasi.

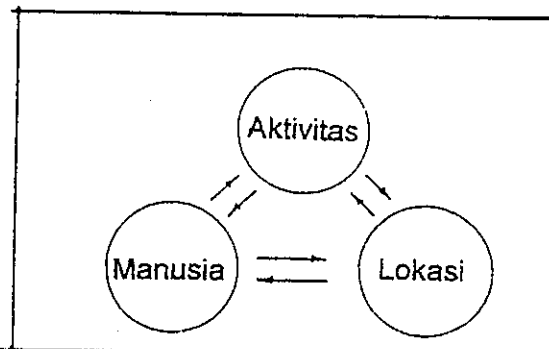


ARAH GAYA YANG MEMBENTUK POLA PERMUKIMAN
 Sumber : Studi Pusat Pertumbuhan Baru

B. TEORI PEMANFAATAN LAHAN

Persepsi tentang tanah, di lingkungan masyarakat yang tradisonal, tanah dilihat sebagai harta milik yang suci, yang masih di pertahankan mati-matian. "*Sakdumuk bathuk saknyari bumi, dilabuhi toh pati*". Artinya kehormatan diri dan tanah seberapapun kecilnya, bila perlu dipertahankan dengan nyawa. Tanah dipersepsikan adalah warisan dari Tuhan yang wajib dijaga guna diwariskan kepada anak cucu dari generasi ke generasi.

Menurut *W.Paul Farmer and Julie A Gibb*, dalam *Introduction to Urban Planning, 1979 : 316*, muncul beberapa pertanyaan, apakah tanah itu, apakah tanah itu hak pribadi, yang kepemilikannya dan penggunaannya dilindungi undang-undang, apakah tanah merupakan suatu faktor produksi barang dan jasa atau tanah merupakan milik umum yang harus dilestarikan untuk generasi dimasa mendatang. Pandangan yang berbeda inilah yang dapat menimbulkan pertentangan dalam perencanaan dan penggunaan tanah dan pengaturan pembangunannya. Kegiatan, orang dan lokasi-lokasi semua berinteraksi satu sama lain, masing-masing dapat dikaji dalam arti hubungannya dengan yang lain. Kerangka hubungan dapat di lihat pada gambar di bawah :



Gambar : Elemen-elemen perencanaan
penggunaan tanah

Sumber : Introduction to Urban Planning

Teori-teori proses penggunaan tanah yang telah diuraikan di fokuskan pada konversi persil-persil tanah individu dari penggunaan pedesaan menjadi perkotaan dan pada peranannya daripada pelaku-pelaku sektor pemerintah dan swasta dalam konversi tersebut apakah hasil dari pengembangan tanah? Gambar di bawah dapat memperlihatkan tiga teori utama dari perkembangan, yang menjelaskan struktur keseluruhan dari kota-kota. Prinsip zoning fungsional dapat terlihat pada pendekatan tata guna lahan (land use) kota. "Three mayor theories of development that explain the overall structure of cities" (W. Paul Farmer, Julie A.Gibb, 1979: 39). Suatu kerangka untuk perencanaan penggunaan tanah (land use systems):

The Concentric Ring Theory

The Sector Theory

The Multiple Nuclei Theory

Gambar : Model Perkembangan Kota
Sistem Penggunaan Tanah
(Land Use System)

Sumber : W. Pant Farmer, Julie Agib 1979
Teori Perancangan Urban S2 ITB 1991

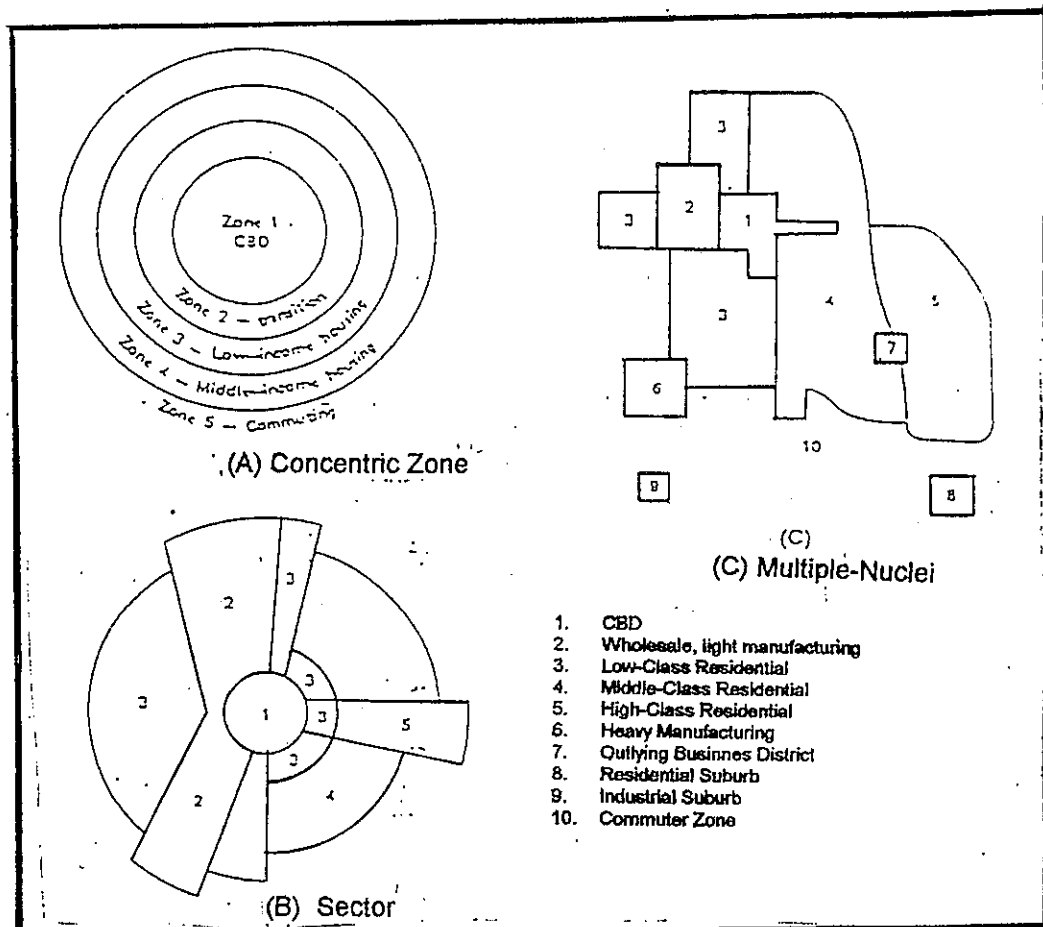


Figure Descriptive models of urban growth

(A) Concentric zone, (B) Sector, (C) Multiple-nuclei

Source: Redrawn with permission from Chauncy D. Harris and Edward L. Ullman "The nature of Cities" in Harold M. Meyer and Clyde F. Kohn (eds). Readings in Urban Geography, University of Chicago Press, 291. Copyright 1959 by The University of Chicago

Tanah memiliki kegunaan atau manfaat yang beraneka ragam. Secara langsung dan tidak langsung kegiatan manusia berhubungan dengan tanah. Sebab tanah merupakan sumber dari makanan, permukiman maupun sumber yang lain. Semua kegiatan manusia membutuhkan ruang tertentu di atas tanah. Hal ini tercermin di kawasan penelitian karena dalam pemanfaatan tanah yang ditempati adalah yang terbaik dengan lingkungan yang baik pula, memiliki tingkat pencapaian yang tinggi karena lokasinya berada di pusat kota. Pemanfaatan tanah sangat menentukan cara-cara masyarakat berfungsi. Artinya semua kegiatan manusia pada dasarnya membutuhkan ruang tertentu. Padahal ruang adalah suatu area di atas tanah. Dengan demikian setiap perencanaan atas pemanfaatan tanah selalu tidak lepas dari optimalisasi penggunaan tanah bagi manusia.

Pemanfaatan tanah selalu dianut pemikiran bahwa tanah yang ditempati adalah tanah yang baik dengan lingkungan yang baik pula, memiliki aksesibilitas (potensi lokasi) yang tinggi. Sehingga tanah dikatakan memiliki kegunaan ganda (multi fungsional). Dalam hal ini harga tanah memegang peranan penting. Harga menentukan permintaan atas tanah serta mempengaruhi intensitas persaingan untuk mendapatkan tanah (*Reksohadiprodjo S dan Karseno AR, 1994: 12*).

Dewasa ini negara negara berkembang menghadapi persoalan yang khas dalam hal perencanaan dan pem-

bangunan kota, utamanya dalam pengendalian penggunaan lahan (Zulkaidi, 1995 : 8). Hal ini terjadi dikawasan studi dimana pada mulanya kawasan ini diperuntukkan bagi penggunaan tanah dengan struktur kecil untuk perumahan tapi sejalan dengan perkembangan kebutuhan masuk struktur besar ke dalam kawasan studi sehingga menimbulkan berbagai dampak positif maupun negatif terutama pada morfologi dan tata ruang lingkungan.

Kota kota di Indonesia sejak dasa warsa ini telah mengalami perubahan tata guna lahan yang sangat pesat. Perubahan ini akan tetap berlanjut di masa mendatang, bahkan dalam kecepatan yang lebih tinggi seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang dialami di kota kota besar. Perubahan lahan yang sering terjadi terutama pada sektor swasta, di mana permintaan lahan untuk keperluan komersial adalah fenomena yang terjadi di kota kota besar (Winarso, 1995 : 30). Hal ini dapat dilihat di kawasan penelitian sebagai salah satu fenomena yang terjadi apalagi dengan kekuatan yang cukup besar dan membawa pengaruh terhadap kawasan penelitian.

Harga tanah menjadi patokan dalam pemanfaatan tanah dan akan dimanfaatkan pada siapa saja yang berani membayar tinggi. Namun pernyataan tersebut kurang benar karena dalam beberapa hal terdapat batasan-batasan yang dipergunakan untuk mengendalikannya

(Reksohadiprodjo S dan Karseno AR, 1994; 14). Permintaan terhadap tanah tergantung dari preferensi masing masing individu atau perusahaan. Ada tanah yang memiliki perolehan yang rendah karena tidak menarik, ada juga sebaliknya karena sangat bernilai. Hal ini terlihat dikawasan penelitian pada kondisi sekarang banyak diminati oleh pemilik modal karena lokasinya dinilai strategis berada di pusat kota.

Suatu kinerja pelayanan kota dicerminkan oleh nilai keefektifan prasarana dan sarana secara spasial maupun secara fungsional. Pengukuran nilai keefektifan pelayanan lingkungan kota diukur dari pertimbangan ukuran kualitas yaitu : kemudahan (*accessibility*), menyenangkan (*convinient*), kenyamanan (*comfort*), keamanan dan keselamatan (*safety and security*) dan kehandalan (*realibility*) (Hatry, 1979 : 5 - 6, Djoko Suyarto, 1993 : 93). Akibat terjadinya perubahan penggunaan lahan yang terus menerus terjadi unsur-unsur pengukur di kawasan ini sudah dirasakan tidak dapat optimal manfaatnya. Keadaan ini ditunjukkan dalam pelayanan yang sudah tidak selancar yang diharapkan. Keadaan sarana prasarana yang sudah tidak menyenangkan dan memadai lagi. Keadaan lingkungan yang tidak nyaman dan asri sehingga tidak terbebas dari kekumuhan dan kemacetan. Faktor keamanan dan keselamatan dari berbagai hal seperti lalu lintas dan kriminalitas.

Kekuatan yang paling dominan dalam menentukan pertumbuhan lingkungan adalah kekuatan ekonomi, walaupun aspek lain tidak kecil pengaruhnya terhadap perubahan tersebut. Dengan demikian maka aspek ekonomi ini merupakan faktor yang menonjol dalam mempengaruhi perubahan lingkungan fisik. Aspek politis dalam bentuk intervensi fisik, penataan lingkungan sebagai proses perubahan lingkungan yang direncanakan terlebih dahulu, sehingga sering terjadi kesenjangan perubahan dalam konteks budaya (*cultural lag*) (Aldo Rosi, *Architecture of the City*, 1982 : 139). Kebutuhan akan peningkatan ekonomi sangat dirasakan dalam kawasan penelitian mengingat kawasan yang semula tidak berkembang, menjadi semarak untuk melakukan perubahan fungsi lahan dengan berbagai cara seperti merubah fungsi bangunan, menjual tanah yang ada untuk mendapatkan nilai tambah ditempat lain.

C. POLA PEMANFAATAN LAHAN di KOTA

Pola pemanfaatan tanah di satu kota dengan kota yang lain tidak akan pernah sama, (Reksohadiprojo S dan Karseno AR, *Ekonomi Perkotaan*, 1994 : 102), hal ini banyak dipengaruhi oleh berbagai faktor yaitu :

- a. Pemanfaatan tanah dipengaruhi oleh "*Scale of Economic*" dan aglomerasi. Karena jarang menemui type

kota dengan pusat kota yang kosong, melainkan justru bagian tengah padat dan bagian luar yang kurang kepadatannya.

- b. Kecenderungan memilih lokasi yang dekat dengan pusat kegiatan seperti tempat kerja, belanja, hiburan dll, karena alasan biaya transportasi seperti diketahui bahwa biaya transportasi tergantung pada jarak dan berbagai kesenangan (*amenities*).
- c. Pemilihan lokasi yang lingkungannya menyenangkan untuk melakukan kegiatan.

Kota tumbuh dan berkembang dengan diwarnai tingginya konsentrasi penduduk dan kegiatan di pusat kota. Namun demikian keterbatasan lahan pusat kota dan tidak seimbang dengan beban kota yang harus ditanggung, kemudian pusat kota kurang mampu memberikan harapan bagi penghuninya untuk bertempat tinggal atau berusaha . Dari landasan tersebut di atas timbul beberapa fenomena seperti spekulasi tanah karena hasil yang diperoleh pada masa yang akan datang diharapkan memberikan hasil yang lebih baik dari keadaan sekarang. Kecenderungan untuk mencari tempat yang dekat dengan lokasi kegiatannya maka kawasan ini berkembang dengan menyediakan fasilitas yang dibutuhkan oleh penghuni.

Tata guna tanah binaan

Terbentuknya lingkungan binaan dalam hal ini adalah pemukiman dikarenakan prosesnya sebagai wadah fungsional yang dilandasi pola aktivitas manusia serta adanya pengaruh yang bersifat fisik ataupun nonfisik yang secara langsung mempengaruhi pola kegiatan dan proses penampungannya . Pengaruh pola aktivitas manusia yang ada dikawasan ini juga sangat mempengaruhi pada perubahan penggunaan lahan, terutama dalam menyediakan sarana dan prasarannya.

Keterpaduan

Keterpaduan perencanaan, pendanaan dan pengelolaan antar agen agen pembangunan, yang perlu dikaji kaitan antara perumahan dan lapangan kerja. Pemintakatan majemuk dianjurkan karena cocok dengan budaya kita yang senang berbaur. Rumah tidak saja dipakai sebagai tempat tinggal tapi juga sebagai tempat mencari nafkah tambahan.

Pengelolaan lahan perkotaan menjadi perkara yang lebih muskil, karena nilai dan harga lahan tidak hanya ditentukan oleh ukuran semata mata, tetapi juga oleh berbagai faktor lain, baik yang internal (lokasi, topografi, peruntukan) maupun eksternal (aksesibilitas, prasarana atau infrastruktur, aktivitas dan fasilitas umum disekitarnya) (Budihardjo Eko dan Sudanti, 1993: 209).

D. HUBUNGAN MANUSIA, PERILAKU DAN LINGKUNGAN BINAAN

Hubungan antara aspek budaya (*culture*) dan lingkungan binaan (*environment*) dalam hubungannya dengan perubahan berjalan secara komprehensif dari berbagai aspek sosial budaya masyarakat. Faktor pembentuk lingkungan dapat dibedakan menjadi dua golongan, yakni faktor primer (*socio culture factors*) dan faktor sekunder (*modifying factors*) (Rapoport, 1969: 47). Lingkungan binaan merupakan refleksi dari kekuatan sosial budaya seperti kepercayaan, hubungan keluarga, organisasi kemasyarakatan serta interaksi sosial antar individu. Proses perubahan secara organik akan selalu berkaitan dengan aktivitas sosial budaya, populasi masyarakatnya, aktifitas masyarakat. Hal ini dapat untuk mengetahui perubahan fisik lingkungan binaan, sehingga perlu dikaji faktor faktor nonfisik yang mempengaruhi perubahan fisik.

Menurut Sarlito Wirawan Sarwono, dalam *Psikologi Lingkungan*, 1992: 107. . Penyesuaian antara tingkah laku manusia dan lingkungannya, ada dua jenis lingkungan dalam hubungan antara manusia dan kondisi fisik lingkungan yaitu :

- Lingkungan yang akrab dengan manusia bersangkutan. Misalnya rumah dan anggota keluarga, karyawan dan

kantornya. Untuk lingkungan yang sudah terbiasa ini memberi peluang lebih besar tercapainya keadaan **HOMEOSTATIS** (keseimbangan), jadi cenderung dipertahankan atau dicari lingkungan yang demikian.

- Lingkungan yang masih asing, kemungkinan timbul stress lebih besar. Manusia dipaksa melakukan penyesuaian diri sedangkan penyesuaian diri dapat menimbulkan stress yang lebih besar. Misalnya terjadi perubahan di lingkungan sekitarnya.

Dari segi kebutuhan, yang lebih dilandasi oleh suatu wawasan psikologi, untuk menemu kenali jenis jenis kebutuhan yang diperlukan, *Maslow Abraham H., Motivation and Personility, 1979 : 210 - 243*, membagi kebutuhan dalam beberapa jenjang yaitu :

- a. Dasar yang berupa kebutuhan biologis dan fisiologis dalam kehidupan manusia, perlindungan terhadap gangguan alam, tempat istirahat sebagai pemenuhan kebutuhan jasmani.
- b. Menciptakan rasa aman dan terlindungi, menyimpan milik berharga dan jaminan hak pribadi.
- c. Interaksi sosial antar individu atau antar kelompok di lingkungan sekitarnya.
- d. Memberikan peluang untuk mendapatkan status sosial (harga diri).

- e. Menyatakan diri (pengakuan) aktualiasi.
- f. Kognisi terhadap estetika lingkungan.

Hal ini jelas sangat dirasakan di kawasan penelitian setelah banyak terjadi perubahan penggunaan lahan sehingga secara minimal kebutuhan akan rasa aman dan terlindungi akibat perubahan morfologi lingkungan sangat dirasakan pengaruhnya terhadap kehidupan sehari-hari.

Menurut pendapat *John Turner, 1976, 102* , bahwa pembangunan pemukiman harus mengacu pada pedoman yang diberi nama *Hak Azasi Pemukiman (Habitat Bill of Rights)* yang meliputi aspek lingkungan sebagai berikut:

- fisik lingkungan yang mencerminkan pola kehidupan dan budaya masyarakat setempat.
- lingkungan pemukiman yang didukung oleh fasilitas dan utilitas umum yang sebanding dengan penduduk pendukungnya.
- wadah kegiatan untuk menambah penghasilan bagi lingkungan pemukiman masyarakat berpenghasilan rendah.
- tersedianya taman, ruang terbuka ataupun penghijauan.
- perencanaan tata letak berkarateristik alami.

- jalan lingkungan yang manusiawi dengan pemisahan antara jalur kendaraan dan pejalan kaki.
- lingkungan pemukiman yang menunjang terjadinya kontak sosial antar warganya.

Seiring dengan pertumbuhan ekonomi masyarakat, tuntutan bukan lagi pada kuantitas pemukiman tetapi lebih pada kualitas. Hal ini tidak saja pada tempat hunian, tetapi juga tempat kerja, berbelanja, bersantai (Wisma, karya, marga, suka), Budihardjo, Eko, dalam *Arsitektur dan Kota di Indonesia*, 1991: 61

Dengan berpegang pada pedoman tersebut di atas suatu lingkungan pemukiman seperti terjadi di kawasan penelitian sudah beberapa hal yang tidak dapat dipenuhi terutama perubahan pada morfologi lingkungannya dan tata ruang lingkungan yang mempengaruhi perilaku masyarakatnya.

Menurut Budihardjo, Eko, dalam *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Perkotaan*, 1997: 106, Kumuh yang liar memang perlu dicarikan pemukiman pengganti, namun tidak perlu dipukul rata semua kampung kumuh harus diberantas. Karena ada kampung kumuh secara fisik, namun secara sosial, paguyubannya kental sekali. Keindahan kampung kumuh justru terletak pada kesemrawutannya. Ambang batas bawah maupun ambang atas dari nisbah lahan perkapita (*land man ratio*) layak memperoleh perhatian utama, hal ini dikaitkan dengan masalah

yang tidak kalah merisaukan adalah kian lenyapnya ruang publik, baik berupa taman lingkungan, taman bermain, alun-alun kota, ruang terbuka, lapangan olah raga bahkan kuburan umum dll. Apa yang disebut sebagai ruang publik (public space), tempat para warga melakukan kontak sosial.

E. TEORI RUANG SPASIAL KOTA (*THEORY OF URBAN SPATIAL DESIGN*)

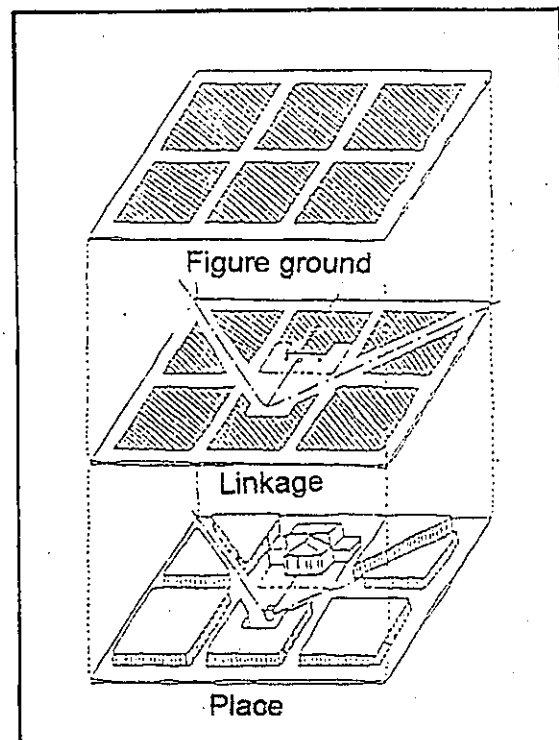
Teori perancangan kota dalam aspek kualitas ruang kota diperlukan dalam memberikan arahan suatu penataan ruang kota.

Menurut *Roger Tranczyk*, dalam *Finding The Lost Space, a new theory of urban design*, 1986: 2, teori ini lebih menekankan bagaimana mencapai suatu integrasi elemen elemen suatu kota atau kawasan, yaitu integrasi antar bangunan bangunan dalam suatu kesatuan ruang kota secara tiga demensional dan integrasi terhadap pengguna atau manusianya. Tapi hal ini akan lebih cocok digunakan untuk menelaah sesuatu yang bersifat perkembangan atau sejarah suatu kawasan khususnya menyangkut morfologi kawasan secara inkremental. Oleh karena itu konsep ini sesuai untuk membahas perkembangan tata ruang spasial kawasan penelitian dan sekitarnya. Pada dasarnya masalah ruang kota secara morfologis banyak tercipta suatu keadaan yang

tidak terstruktur, hirarki tidak jelas, kurang memberikan masa ruang yang akrab bagi manusia, tidak memberi integrasi kepada bangunan-bangunan. Perkembangan bangunan berdiri sendiri di dalam masing-masing kaping, sehingga tidak ada keharmonisan antar bangunan sehingga sering tidak tercipta rasa ruang, tercipta daerah-daerah yang kurang diminati, tidak aman dan akhirnya tidak terawat. Ruang-ruang inilah yang disebut sebagai ruang-ruang yang hilang (*the lost space*). Sedangkan pada kawasan yang lama terbentuk suatu kesatuan yang baik antar bangunan maupun ruang kotanya. Morfologi kota tercipta dalam kesatuan yang utuh antara ruang kota yang di sebut void dan massa bangunannya yang disebut solid. Sehingga massa dan ruang tersebut seperti blok massa yang besar dan utuh (*solid*) yang dicukil (*curving out*) sehingga berbentuk lubang lubang (*void*), sebagai gambaran bagaimana menyatukan ruang luar dan bangunannya. Hasil dari pengamatan sejarah morfologi kota, maka Roger Trancyk menemukan tiga tipe integrasi arsitektur dan ruang kota yang dapat dilakukan dengan tiga teori yaitu :

1. *Figure Ground theory*
2. *Linkage theory*
3. *Place theory*

Adapun diagram dari pendekatan teori tersebut dapat dilihat pada gambar sebagai berikut :



Gambar : **DIAGRAM TEORI URBAN DESIGN**
 Sumber Gambar : Roger Trancijk, 1986

Ketiga pendekatan teori ini sangat baik apabila digunakan secara bersama sama sehingga akan memberikan struktur yang jelas antara bangunan dan ruang terbuka yang membentuk hubungan antar bagian bagiannya serta dapat memberikan jawaban terhadap kebutuhan manusia akan elemen yang unik dalam konteks tersebut.

1. Figure ground theory.

Figure ground theory adalah integrasi yang kukuh antara massa dan ruang sehingga membentuk kesatuan antara *solid* dan *void* atau dapat digambarkan sebagai suatu peta "*black and white*" yang memperlihatkan dan menjelaskan suatu komposisi yang menarik antara *solid (black)*, *void (white)* serta *internal void (white)* di dalam suatu *urban design*.

Solid adalah suatu elemen (biasanya bangunan) yang merupakan unsur massive yang mempunyai nilai fungsi sebagai wadah aktivitas manusia. Memberikan suatu kehadiran massa dan volume obyek pada jalan dan tapak. *Void* adalah suatu ruang terbuka dalam lingkup suatu kawasan. Elemen *void* dibedakan dalam 2 bagian yaitu *internal void* dan *ekternal void*.

Internal void (ruang terbuka dalam), adalah ruang terbuka dalam lingkup suatu bangunan, merupakan *private domain* dan kualitasnya dipengaruhi oleh konfigurasi bangunan serta keunikan dari *facade-facade* bangunan yang melingkupinya.

External void (ruang terbuka luar), adalah ruang terbuka diluar lingkup suatu bangunan. Kualitas *space* yang ditimbulkan dipengaruhi oleh *facade* bangunan yang melingkupinya. Melalui *figure ground plan* dapat diketahui antara lain pola/tipologi, konfigurasi *solid and void* yang merupakan sifat elemental kawasan/*pattern* kawasan penelitian.

Dalam hal ini yang sangat dominan adalah peranan ruang luar atau void yang terbentuk oleh bangunan bangunan sebagai dinding ruang luar tersebut. Kualitas ruang luar sangat dipengaruhi oleh *figure* bangunan bangunan tersebut, dimana tampak tampak bangunan merupakan dinding ruang luar. Oleh karena itu tata letak, bentuk dan facade sistem bangunan harus berada dalam sistim ruang luar yang membentuknya. Komunikasi antar privat dan public domain tercipta langsung. Ruang yang mengurung (*enclosure*) merupakan void yang paling dominan, berskala manusia (dalam lingkup sudut pandang mata orang 25-30 derajat). Void adalah ruang luar yang berskala interior, dimana ruang tersebut seperti didalam bangunan. Sehingga ruang ruang luar yang *enclosure* tersebut terasa seperti ruang dalam (*interior*), dan oleh karena itu keakraban antara bangunan sebagai *private domain* dan ruang luar sebagai *public domain* yang menyatu.

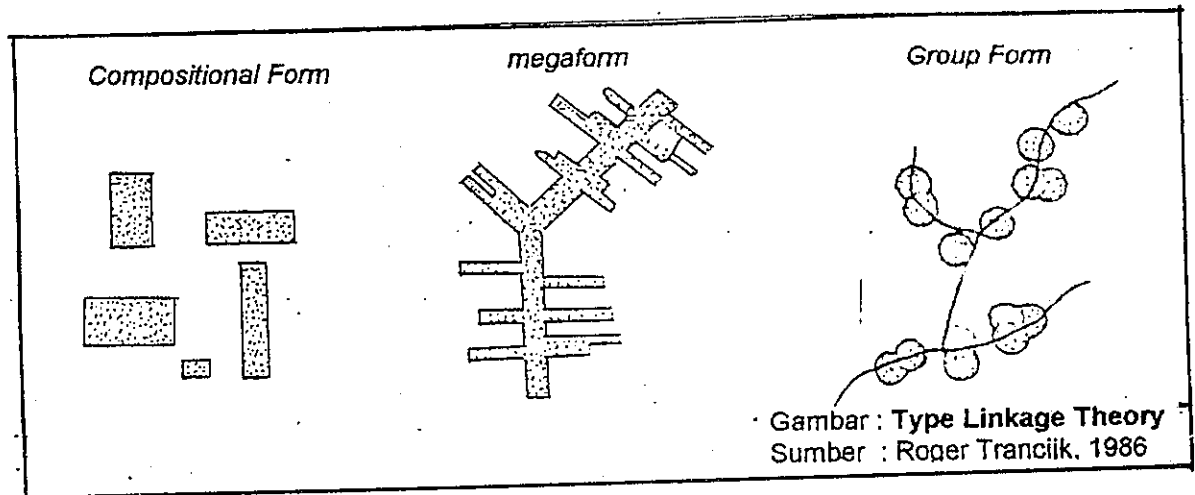
2. Linkage theory.

Linkage theory adalah suatu kesatuan arsitektur kota yang terbentuk oleh komposisi antar bangunan yang berderet dalam *line* atau garis linier. Hubungan antar bangunan membentuk kombinasi yang harmonis dan serasi seperti diikat dengan perekat. Kesatuan melalui *linkage* juga merupakan

hubungan kegiatan secara linier terbentuk dalam koridor pedestrian misalnya, dimana kesatuan arsitektur bangunan yang berderet menyatu dengan sistem trotoir yang menerus. Kekuatan *landmark* pada simpul dan akhir jalur merupakan klimaks dalam *linkage system*, dengan linier *linkage* tersebut maka organisasi morfologi kota dapat terbentuk secara struktural.

Dalam teori ini sirkulasi adalah merupakan suatu penekanan pada hubungan dan pergerakan yang merupakan kontribusi yang signifikan. Suatu kegiatan yang menyatukan seluruh aktivitas dan menghasilkan suatu bentuk lingkungan. Dalam konteks *urban design*, *linkage* menunjukkan adanya suatu hubungan dari pergerakan yang terjadi pada beberapa bagian zone makro maupun mikro, dengan atau tanpa aspek keragaman fungsi, yang berkaitan dengan aspek fisik, historis, ekonomi, sosial budaya dan politik. *Linkage Theory* merupakan salah satu pendekatan yang dinamis dari sistem sirkulasi dan menjadi motor penggerak dari bentukan kota, berfungsi juga sebagai pengikat atau mata rantai dari bagian bagian wilayah kota, bertindak juga sebagai penyatu berbagai aktifitas dan bentuk fisik kota. Menurut *Fumihiko Maki*, dalam *Linkage Theory*, 1984 dapat di bedakan secara tegas dalam tiga bentuk ruang kota, yakni *Compositional Form*, *Megaform* dan *Groupform*

seperti terlihat pada gambar dibawah :



Compositional Form, adalah ruang linkage yang terjadi karena komposisi massa bangunan yang nampak dalam dua dimensi.

Megaform, adalah bentukan ruang kota yang terjadi karena karakter komponen individu kota yang terintegrasi ke dalam susunan besar berdasarkan hirarkhi, ruang terbuka dan sistem keterkaitan antar elemen kota, itu membentuk interaksi dan membuat struktur bentuk kota.

Groupform, adalah merupakan type linkage yang meningkatkan karakteristik ruang dan kota dengan penggunaan material secara konsisten, bijaksana, responsif terhadap bentuk karakter topografi, perbedaan skala manusia dan adanya squence dari bentukan ruang karena bangunan-bangunan, dinding, pintu gerbang serta puncak-puncak menara.

3. Place theory.

Figure ground maupun *linkage theory* banyak ditekankan oleh konfigurasi massa fisik maka dalam *place theory* merupakan teori yang paling lengkap dimana integrasi kota tidak hanya terletak pada konfigurasi fisik morfologi namun integrasi antara aspek fisik morfologi ruang dengan masyarakat atau manusia yang merupakan suatu tujuan yang paling utama, karena pada hakekatnya *Urban Design* adalah bertujuan memberi wadah kehidupan yang baik bagi penggunaan ruang kota baik *private* atau publik. Oleh karena itu Trancyk mengatakan suatu *space* baru akan menjadi *PLACE* setelah dia menjadi bagian kehidupan masyarakat atau manusia yang menggunakan. Manusia adalah faktor yang menentukan dalam *urban design*, kekuatan sejarah kehidupan dalam suatu daerah telah mengukir karakter dan suatu ruang (*space*) yang tercipta menjadi tempat (*place*). Oleh karena itu dalam penanganan suatu kawasan, teori ini sangat cocok. Di kawasan penelitian suatu *place* telah berubah dari fungsi sebagai *living place* menjadi fungsi yang berbeda yaitu *commercial place*.

Teori ini penting dalam *spatial design* adalah pemahaman tentang *culture* dan karakteristik suatu daerah yang ada dan menjadi ciri khas untuk dipakai sebagai salah satu pertimbangan agar penghuni tidak

merasa asing tinggal didalam lingkungannya. Sebagaimana suatu tempat mempunyai masa lalu (*linkage history*), tempat juga akan terus berkembang pada masa berikutnya. Teori tempat ini memberikan pengertian semakin pentingnya nilai sejarah dalam suatu space kota. Aspek spesifik lingkungan menjadi indikator yang sangat penting dalam menggali potensi, mengatur tingkat perubahan serta kemungkinan pengembangan di masa yang akan datang.

Memanfaatkan kajian teori diatas dapat dipakai sebagai bahan untuk menganalisa kondisi kawasan sesuai dengan landasan teori tersebut banyak dapat dijumpai suatu jalur jalan yang berubah menjadi kapling atau eksternal void berubah menjadi internal void.

Dalam konteks konfigurasi spasial atau hubungan solid dan void di kawasan penelitian mempunyai karakter yang berbeda dan tidak sepenuhnya sama dengan teori *figure ground* dari Roger Trancyk, di kawasan penelitian void yang terbentuk oleh massa-massa lebih merupakan ruang privat yang berada di dalam batas tembok pekarangan sehingga merupakan internal privat void. *Public void* berupa jalan yang ada. Di kawasan penelitian ada *internal void* yang dimanfaatkan oleh *public* sehingga merupakan fenomena yang menarik. Suatu void yang cukup besar merupakan satu satunya yang tetap dipertahankan *public open space* berada di ling-

kungan yang berkapling besar.

Kerangka figure ground yang terbentuk dari sistem void berupa:

- *Public space* yang ada berupa jalur jalan lingkungan baik jalur utama maupun sekunder.
- *Private space* yang ada berupa internal void yang berada di dalam pekarangan pribadi.
- *Semi Private space* yang ada berupa internal void yang menjadi jalan umum, fasilitas umum.

Sistem *solid* di daerah studi merupakan deretan pemukiman yang sudah banyak berubah fungsi sebagai tempat pondokan, warung, tempat usaha.

Kelompok massa bangunan yang tumbuh berkembang di dalam pekarangan privat, semuanya akan mempengaruhi tata ruang kawasan.

Pola *figure ground*, *solid* dan void yang membentuk konfigurasi ruang dan struktur kota/kawasan tersebut menjadi satu bagian dengan kehidupan yang berkembang di kawasan penelitian. Teori *figure ground* dan *place* menjadi dasar bagi strategi melihat pengaruh perubahan lahan terhadap tata ruang kawasan.

F. MORFOLOGI

Ada beberapa pandangan yang berkaitan dengan perubahan suatu kawasan dan sekitarnya sebagai bagian

dari suatu kawasan kota yang lebih luas. Menurut Gallion dan Eisner, dalam *Pengantar Perancangan Kota*, 1994; 47. Perubahan suatu kawasan dan sebagian kota dipengaruhi letak geografis suatu kota. Hal ini sangatlah berpengaruh terhadap perubahan akibat pertumbuhan daerah di kota tersebut, apabila terletak di daerah pantai yang landai, pada jaringan transportasi dan jaringan hubungan antar kota, maka kota akan cepat tumbuh sehingga beberapa elemen, kawasan kota akan cepat berubah pula.

Beberapa hal yang dapat diamati dalam proses perubahan yang menimbulkan distorsi mengingat skala perubahan cukup besar dalam lingkungan termasuk didalamnya perubahan penggunaan lahan secara organik yakni :

- Pertumbuhan terjadi satu demi satu, sedikit demi sedikit atau terus menerus.
- Pertumbuhan yang terjadi tidak dapat diduga dan tidak dapat diketahui kapan dimulai dan kapan akan berakhir. Hal ini tergantung dari kekuatan kekuatan yang melatar belakangi.
- Proses perubahan lahan yang terjadi bukan merupakan proses segmental yang berlangsung tahap demi tahap, tetapi merupakan proses yang komprehensif dan berkesinambungan.
- Perubahan yang terjadi mempunyai kaitan erat dengan emosional (sistem nilai) yang ada dalam populasi

pendukung.

- Faktor-faktor penyebab perubahan lainnya adalah *vision* (kesan), optimalnya kawasan, penataan yang maksimal pada kawasan dengan fungsi-fungsi yang mendukung, penggunaan struktur yang sesuai pada bangunan serta komposisi tapak pada kawasan (*Christopher Alexander, A New Theory of Urban Design, 1987, 14: 32-99*).

Hal tersebut di atas sesuai dengan keadaan di kawasan penelitian yang telah mengalami distorsi mengingat perubahan penggunaan lahan terjadi secara bertahap dari waktu ke waktu meskipun disaat terakhir mengalami perubahan yang cukup cepat.

Morfologi dalam kaitannya dengan arsitektur dan kota mempunyai aspek *diacronic* dan *synchronic*. *Diacronic* karena berkaitan dengan perubahan ide dalam sejarah, sedangkan *synchronic* karena merupakan hubungan antar bagian dalam kurun waktu tertentu yang dihubungkan dengan aspek lain. Aspek metamorfosis adalah sejarah individual dari bangunan dan kota. Kesemuanya itu harus dilakukan dalam analisis morfologi. Jadi morfologi adalah analisis bentuk yang harus dihubungkan dengan ide (*Pardiman, Ardi, Parimin, 1995, Analisis morfologi Bagian Kota Tua Bekas Kota-Kota Kerajaan di Jawa, Bali dan Lombok*).

Perubahan struktur kota tidak terlepas dari hubungan perdagangan melalui laut, sehingga pada waktu kota-kota di pesisir utara Jawa banyak mengalami perubahan akibat intervensi dari kultur asing lewat perdagangan, maka perkembangan semacam ini dapat dikatakan sebagai perkembangan alamiah (Burger, 1993; 24). Perubahan di kawasan ini dapat menganalogkan teori di atas bahwa perubahan yang terjadi tidak dapat lepas dari pengaruh eksternal yang cukup dominan karena adanya intervensi kegiatan berupa struktur besar yang masuk ke kawasan struktur kecil.

Setiap kota memiliki berbagai ragam faktor pertumbuhan. Pertumbuhan ini tergantung dari lokasinya, kepadatan kota setempat serta berkaitan dengan masa lalu dan masa yang akan datang. Kota dilihat dari strukturnya terdiri atas pusat kota dan bagian bagian kota lainnya (Lynch, 1992; 254). Perubahan terjadi di kawasan dalam lapisan radius radius tertentu semakin dekat dengan pusat kegiatan, pembangkit sinergi maka akan terjadi perubahan yang semakin besar.

Pusat kota memiliki berbagai tipe perkembangan yang dibedakan atas, pertumbuhan kawasan secara perluasan, pertumbuhan dengan cara penggantian dan tumbuh dengan cara penambahan (Arce, 1978; 237 - 266). Pertumbuhan di kawasan penelitian terjadi baik secara:

- pertumbuhan kawasan secara perluasan seperti penggabungan kapling kecil menjadi kapling besar.

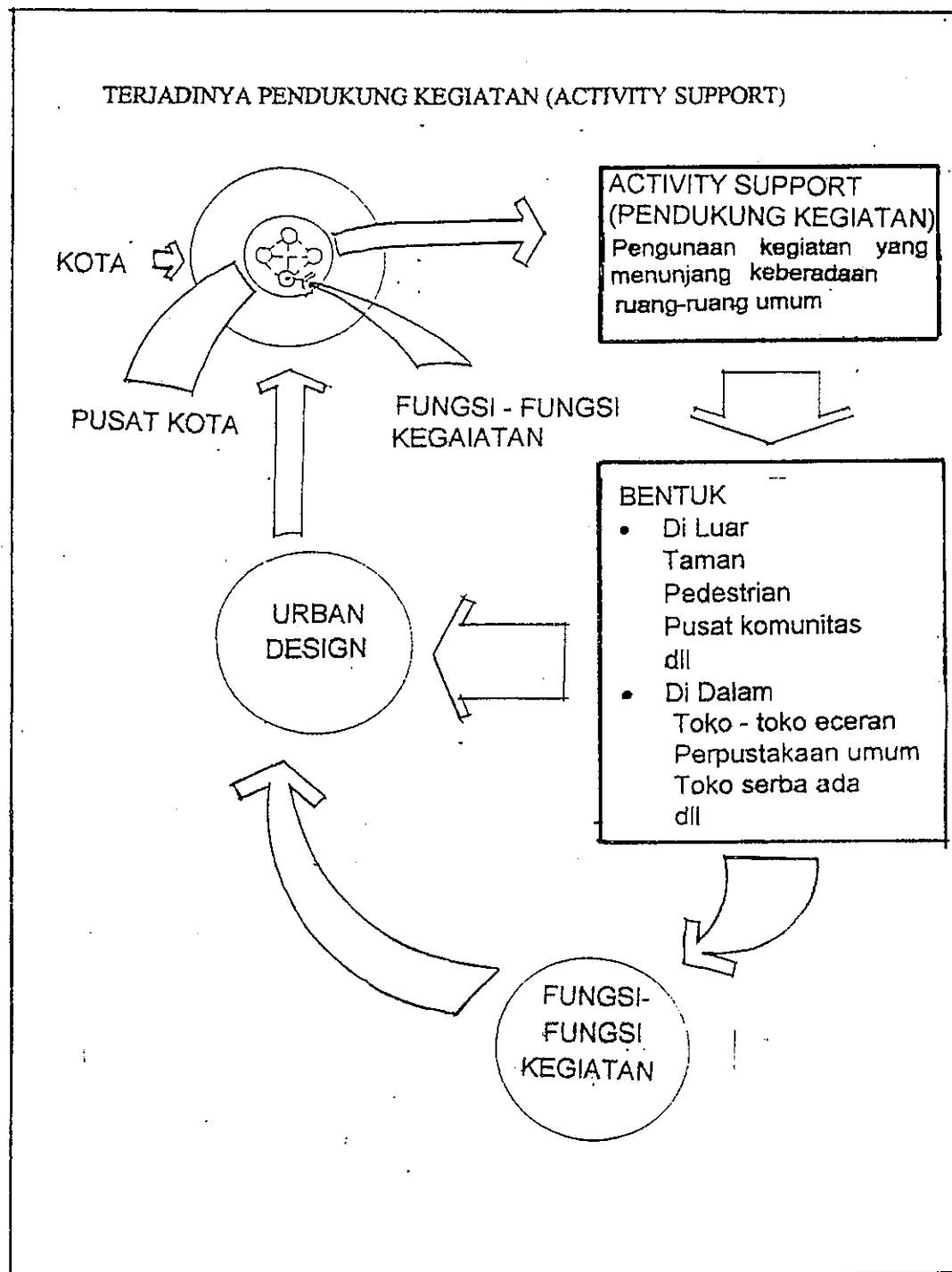
- juga pertumbuhan perubahan secara pergantian yaitu pergantian fungsi baik lahan maupun perumahan, perubahan fungsi jalan menjadi suatu kapling
- juga perkembangan perubahan tumbuh dengan cara penambahan fungsi ruang terbuka di dalam suatu kapling di ditambah suatu fungsi bangunan lain misalnya menjadi areal usaha.

Pertumbuhan bagian kota berawal dari aktivitas yang terjadi pada elemen elemen inti yang kemudian menimbulkan elemen elemen baru berupa elemen tambahan sebagai pendukung elemen inti (*Spreiregen, 1965; 129*). Hasil pengamatan perubahan penggunaan lahan akibat dari elemen yang menunjang kegiatan elemen utama yang cukup dominan.

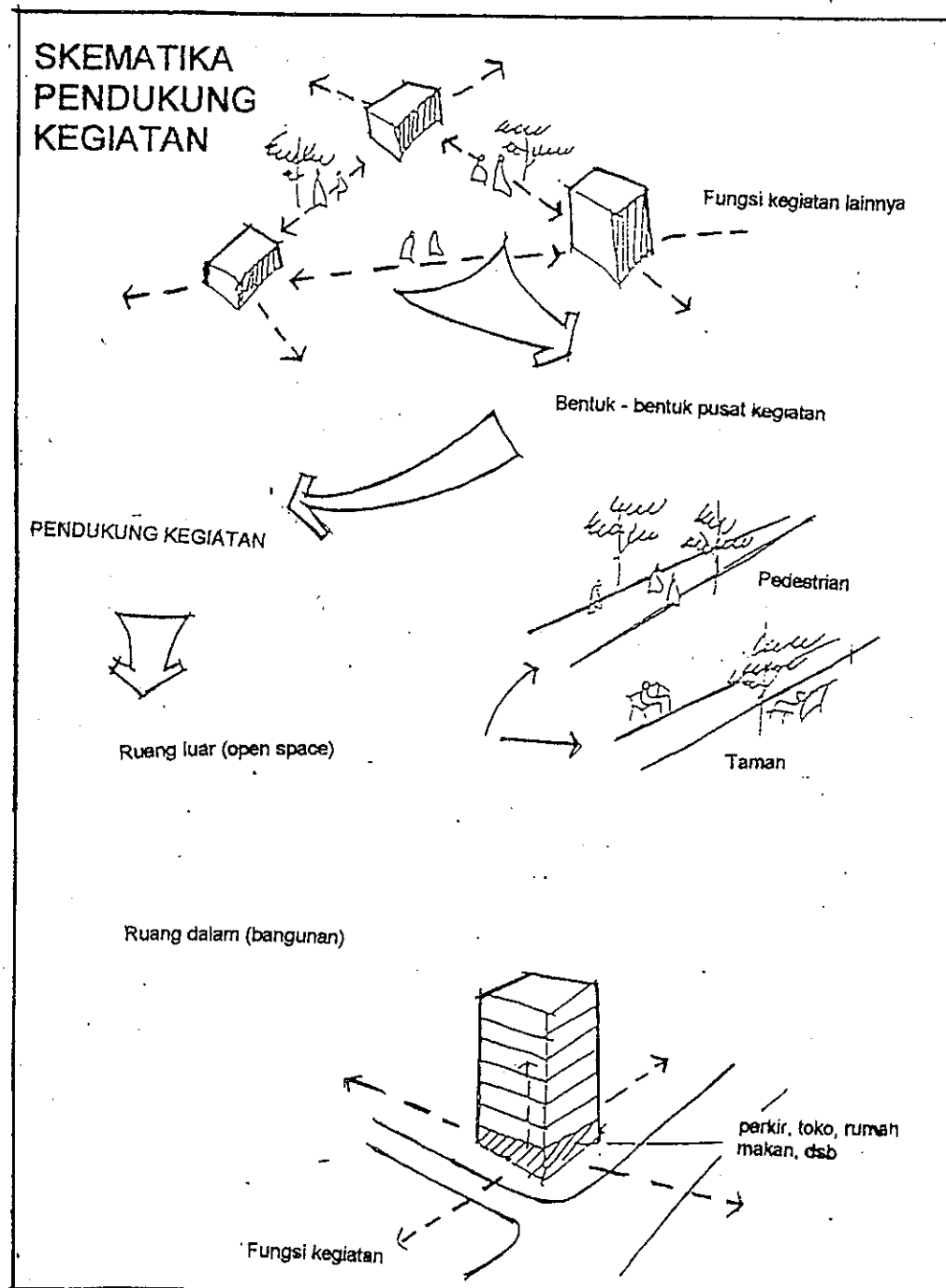
Perubahan morfologi tidak dapat lepas dari pendukung kegiatan (*activity support*) karena adanya keterkaitan antara fasilitas ruang-ruang umum kawasan dengan seluruh kegiatan yang menyangkut penggunaan ruang, yang menunjang keberadaan ruang-ruang umum. Kegiatan dan ruang-ruang umum merupakan hal yang saling mengisi dan melengkapi. Keberadaan pendukung kegiatan mulai muncul dan tumbuh , bila berada diantara dua kutub kegiatan yang ada di kawasan itu. Keberadaan *activity support* tidak lepas dari tumbuhnya fungsi kegiatan publik yang mendominasi penggunaan

ruang kawasan. Semakin dekat dengan pusat kegiatan semakin tinggi intensitas dan keberagaman kegiatan.

Dibawah disajikan terjadinya pendukung kegiatan (*activity support*) dan skematik pendukung kegiatan.



Gambar : **ACTIVITY SUPPORT**
Sumber : Teori Perancangan Urban ITB-S2
Bandung 1991



Gambar : **SKEMATIK PENDUKUNG KEGIATAN**
 Sumber : Teori Perancangan Urban S2-ITB
 Bandung 1991

G. TEORI URBAN DESIGN.

1. STRUKTUR KOTA

Struktur kawasan kota adalah suatu konsepsi spasial yang merupakan kerangka dan menjadi determinan dari pola atau pattern dan karakter perkotaan.

a. Peran dan Fungsi

Peran dan fungsi dari urban structure merupakan bagian dan kegiatan-kegiatan kota pada suatu kawasan kota yang memunculkan pola-pola/pattern kota.

Klasifikasi peran dan fungsi urban structure, seperti yang ditulis Anderson, Stanford, dalam *Studies Toward on Ecological Model Urban Environment; On Studies; MIT, 1988*, adalah sebagai berikut

1). Konsepsi sirkuit

Konsepsi sirkuit adalah arus pergerakan pada suatu kerangka kerja dari suatu kawasan kota yang menimbulkan persepsi fisik sebagai sirkuit. Sirkuit memiliki strata yang menggambarkan intensitas moda. Sehingga secara fisik hirarki dan titik simpul pergerakan dapat diidentifikasi melalui hirarki dan intensitas moda dapat diamati kecenderungan pertumbuhan

buhan dan perkembangan suatu kawasan kota. Hal ini dapat dianalogkan dengan kawasan penelitian dimana kampus STIMIK dapat dianggap sebagai titik moda yang dapat menimbulkan sinergi bagi daerah sekitarnya.

2). Struktur Kontrol

Peran urban structure sebagai suatu kontrol lebih mengarah pada aspek fungsi sosial urban structure tidak lepas dari jaringan kerja yang dibentuk oleh kegiatan kota yang ada. Kegiatan ini membentuk arus pergerakan yang menghubungkan antara pusat kegiatan dalam bentuk pusat pertumbuhan kawasan dengan pusat kegiatan lain.

b. Bentuk Urban Structure

Kategori pembentukan struktur kawasan pada dasarnya dapat dilihat dari 2 aspek :

1). Aspek fisik

Struktur kawasan penelitian memiliki beberapa pola yaitu :

Frame work (kerangka umum) merupakan inti dari kawasan yaitu berupa pengaturan, baik jalan lingkungan utama maupun jalan lingkungan lain dan bahu jalan , pedestrian. Framework ini

berpengaruh pada prediksi untuk pengembangan kawasan dimasa mendatang.

Skeleton (kerangka utama), merupakan struktur inti dari urban structure kawasan yang menggambarkan kerangka penataan kawasan melalui korelasi konsep konsep dasar.

Network kawasan (jaringan kawasan), adalah jaringan pergerakan dalam suatu kawasan yang meliputi pergerakan manusia dan kendaraan, pengaturan jaringan pergerakan tersebut dipengaruhi oleh intensitas dan dimensi yang berpengaruh pada citra dan image kawasan.

Hirarki (tingkatan), merupakan jenjang/tingkatan struktur yang menunjukkan intensitas aktifitas dan pergerakan dalam kawasan penelitian. Hirarki menunjukkan susunan rangking sistem kota yang berasal dari fungsi kawasan. Kawasan penelitian yang mulai bergerak maju memunculkan tingkatan tertentu yang mengarah pada moda yang berkembang.

2). Aspek non fisik

Bentuk struktur kawasan lebih bersifat simbolik dan merupakan konsepsi yang memberikan kesan kuat sebagai kerangka kawasan.

Sumbu/Aksis konseptual, merupakan sumbu yang secara konseptual menghubungkan antar

kawasan dan menjadi kerangka utama kawasan.

Hubungan konseptual antar elemen kawasan secara konseptual ditunjukkan dengan adanya hubungan kegiatan antar kawasan, dari hubungan ini dapat diketahui potensi kawasan dari segi *urban structure*, konsep kawasan, arah kecenderungan pertumbuhannya.

2. OPEN SPACE (RUANG TERBUKA)

Open Space atau ruang terbuka yang keberadaannya ditentukan oleh bangunan-bangunan yang melingkupinya, sehingga terbentuk *urban space* (ruang kota). Kualitas bangunan yang melingkupi berpengaruh pada kualitas ruang tersebut. Peran sosial dalam *urban space* dapat dipengaruhi oleh elemen-elemen fisik arsitektur yang dapat dikategorikan dan sudut pandang yaitu:

a. *Public Domain* (Ruang Umum)

Makna dan tujuan akhir *urban design* adalah menciptakan *public domain* yang berkualitas buat kemanusiaan. Dalam konteks kawasan penelitian, *public domain* menjadi ruang milik umum. Dunia publik mencakup dua aspek yaitu ruang publik sebagai konstruksi formal dan fisik, ruang publik sebagai intuisi publik yang terbangun dari konstruksi

ekonomi dan politik. Publik domain di kawasan penelitian berupa ruang jalan dan taman.

b. Private Domain (Ruang Privat)

Private domain adalah *open space* yang terdapat pada lahan milik perorangan ataupun ruang terbuka yang merupakan bagian dari suatu bangunan. Pada kawasan penelitian, *private domain* berupa halaman rumah tinggal, perkantoran dan areal parkir yang menyatu dengan gedung.

H. HIPOTESIS

Hipotesis yang akan diuji disini adalah pengaruh perubahan penggunaan lahan di perkampungan kota terhadap tata ruang/ morfologi lingkungan. Perubahan tata ruang yang terjadi mengarah pada *mixed used function* di mana ruang komersial muncul di dalam suatu ruang sosial. Hal ini ditandai seperti tumbuh kembangnya fasilitas pendukung lainnya, daya dukung lingkungan, sarana prasarana, yang disebabkan faktor pertambahan penduduk dapat mengakibatkan peningkatan harga tanah, merubah tata ruang kawasan dari sektor pribadi menjadi sektor umum dan sumber pendapatan yang bertambah. Hipotesa ini dapat diukur dengan berbagai variabel diantaranya sumber pendapatan masyarakat, pergerakan/mutasi kependudukan, perubahan fungsi

bangunan, tumbuhnya fasilitas fasilitas umum,
peningkatan pembangunan dan peningkatan nilai harga
tanah.

BAB III. METODE PENELITIAN.

Menurut Metode Penelitian Survei dan Metode metode Penelitian Masyarakat, Koentjaraningrat, Jakarta, 1977. Metode adalah satu hal yang dalam keilmuan dilekatkan pada masalah sistem dan metode. Dalam arti kata yang sesungguhnya maka metode (Yunani: *methodos*) adalah cara atau jalan. Sehubungan dengan upaya ilmiah maka metode menyangkut masalah cara kerja, yaitu cara kerja untuk memahami obyek yang menjadi sasaran penelitian. Dalam hal ini metode yang dipilih sesuai dengan mempertimbangkan kesesuaian dengan obyek penelitian.

Setelah konsep dan hipotesa terbentuk, selanjutnya memilih metode pelaksanaan penelitian yang tepat. Pemilihan metode pelaksanaan penelitian yang tepat akan tergantung dari maksud dan tujuan penelitian yang akan dilaksanakan.

Langkah langkah pokok dalam penelitian secara garis besar dapat dibagi dalam dua tahapan, yaitu penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan (*field study*). Penelitian kepustakaan, merupakan tahap atau bagian awal dari pekerjaan penelitian, mencari landasan teori yang relevan dengan keadaan lapangan terutama tentang ruang kota yang terbentuk secara spontan dan lingkungan sebagai hasil integrasi antara elemen fisik dan manusia dida-

lamnya serta teori teori lain yang mendukungnya, studi pustaka ini akan menggali variabel-variabel penelitian berupa pengumpulan data-data pustaka terutama tentang :

- Metodologi penelitian
- Teori-teori yang berkaitan dengan perubahan penggunaan lahan, tata ruang, teori perkotaan.

Sedangkan penelitian lapangan merupakan kegiatan yang diperlukan untuk mengetahui fenomena fenomena yang lebih detail di kawasan penelitian, pengamatan dilakukan terhadap lingkungan fisik dan sosial ekonomi budaya masyarakat di kawasan penelitian, adapun kegiatan yang dilakukan dilapangan antara lain meliputi :

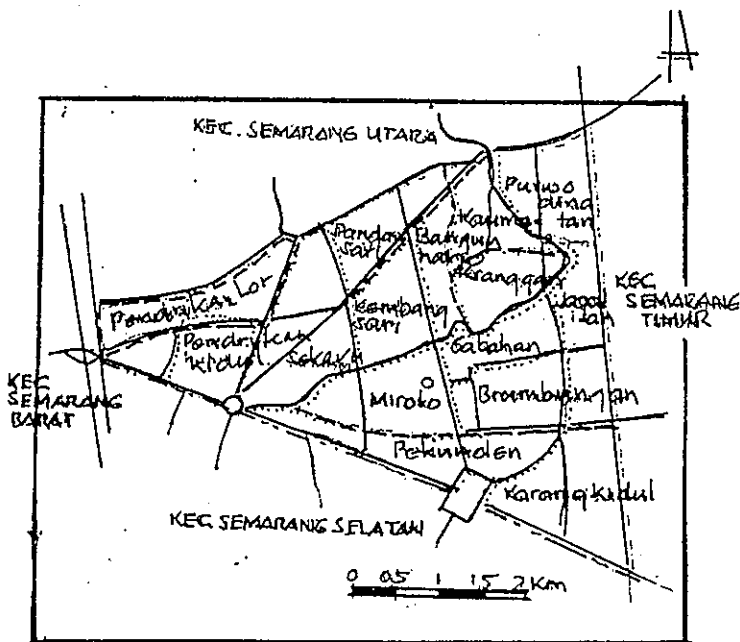
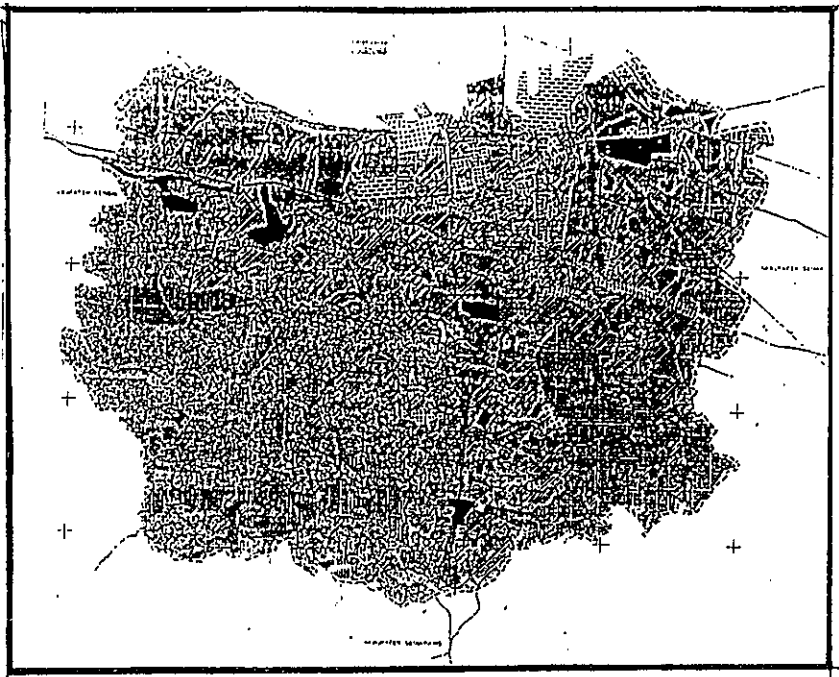
- Observasi pendahuluan
- Pengambilan data primer melalui wawancara dengan menggunakan kuesioner.
- Pengamatan dan sketsa, bentuk tata ruang lingkungan fisik kawasan.
- Data fisik yang akan dilihat secara visual sebagai gambaran terhadap fenomena perubahan fisik direkam dengan fotografi, sketsa perubahan beserta diskripsinya perubahan serta data non fisik dijangkau melalui kuestioner. Data data non fisik yang akan dikaji terhadap faktor penentu perubahan fisik lingkungan di kawasan studi meliputi

data penghunian, latar belakang kehidupan ekonomi, persepsi masyarakat.

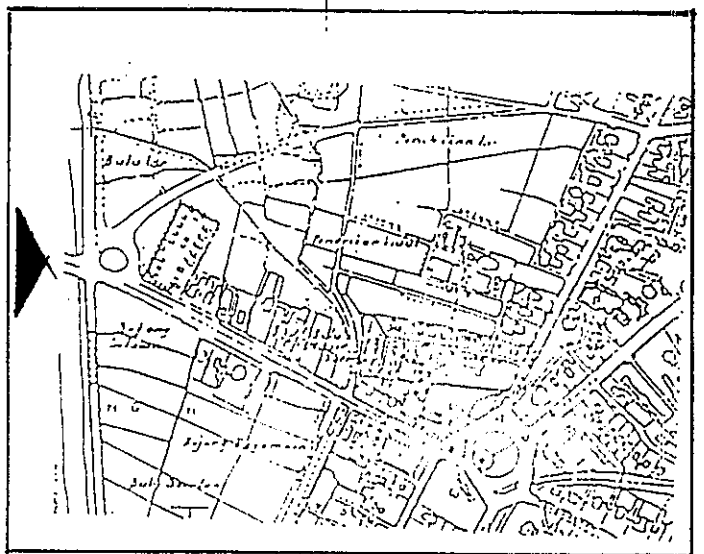
Secara lebih rinci langkah langkah Pokok Penelitian adalah sebagai berikut :

A. DAERAH PENELITIAN

Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di Kotamadya Semarang, khususnya Kelurahan Pendrikan Kidul terjadi fenomena yang menarik dengan terjadinya perubahan penggunaan lahan yang cukup dapat menimbulkan *sinergi* di daerah sekitarnya dan merupakan *titik moda* pertumbuhan. Disamping itu pengambilan Kota Semarang dengan alasan Semarang merupakan salah satu kota besar/metropolitan di Indonesia, dari tahun ke tahun banyak terjadi perubahan penggunaan lahan. Alasan lain berdasarkan keterbatasan waktu, biaya, tenaga serta kemampuan peneliti.



**PETA ORIENTASI
KAWASAN PENELITIAN
DI KOTAMADYA SEMARANG**



Sumber : Bappeda Kodya Semarang



(Gambar : FOTO UDARA 1993
Sumber : Bappeda Kodya Dati II Semarang

B. SASARAN PENELITIAN

Masalah dirumuskan setelah mengamati adanya fenomena yang berkembang di kawasan Kelurahan Pendrikan Kidul, bahwa di kawasan pusat kota yang selama ini terkenal sebagai daerah yang stagnan kini mengalami revolusi yang cukup cepat dengan ditengarai dengan berbagai perubahan lahan dan perubahan fungsi bangunan. Sehingga hal ini akan mempengaruhi berbagai segi kehidupan di kawasan penelitian tidak ketinggalan pula pengaruhnya terhadap perubahan tata ruang kawasan. Bagaimanakah sebenarnya dampak yang ditimbulkan baik positif maupun negatif.

Kawasan penelitian sedang mengalami revolusi fungsi, yang mendapat tekanan dari faktor eksternal, apabila faktor internal tidak dipersiapkan akan terjadi sesuatu yang tidak diinginkan.

Setelah mengetahui pokok masalah, dirumuskan sasaran penelitian, yaitu :

- untuk mengetahui perubahan tata ruang
- untuk mengetahui perubahan morfologi lingkungan
- untuk mengetahui pergeseran ruang sosial menjadi ruang ekonomi

C. VARIABEL PENELITIAN

Penelitian ini mencakup penelitian dari beberapa disiplin ilmu, sehingga variabel yang dipakai dalam penelitian ini mencakup dimensi tersebut karena peru-

bahan penggunaan lahan bukan hanya merupakan hal fisik saja tetapi juga merupakan proses dengan multi variabel. Dalam penelitian melibatkan ilmu sosial dan arsitektur sehingga pada dasarnya digunakan penelitian dari aspek ekonomi, sosial budaya serta aspek pola tata ruang kawasan penelitian.

Secara garis besar variabel dalam penelitian ini digolongkan menjadi :

- Variabel Pengaruh, yakni variabel kegiatan-kegiatan utama di kawasan penelitian yang sifatnya internal, sosial budaya, komunitas (keguyuban), mata pencaharian, sumber pendapatan masyarakat dan pergerakan penduduk, peningkatan harga tanah.
- Variabel terpengaruh, yakni suatu bentuk fisik atau morfologi lingkungan seperti, perubahan pola tata lingkungan.
- Variabel kontrol, berupa kebijaksanaan pemerintah ataupun interaksi pemerintah.

Dari variabel tersebut dijabarkan kedalam beberapa bentuk pertanyaan yang harus dijawab oleh responden dan peneliti serta beberapa bentuk sketsa perubahan fisik kawasan yang berada di kawasan penelitian. Setiap pertanyaan di beri bobot nilai tertentu, untuk menghitung tingkat korelasi fisik dan non fisik di gunakan metode perhitungan tabel korelasi.

D. PENENTUAN SUMBER DATA.

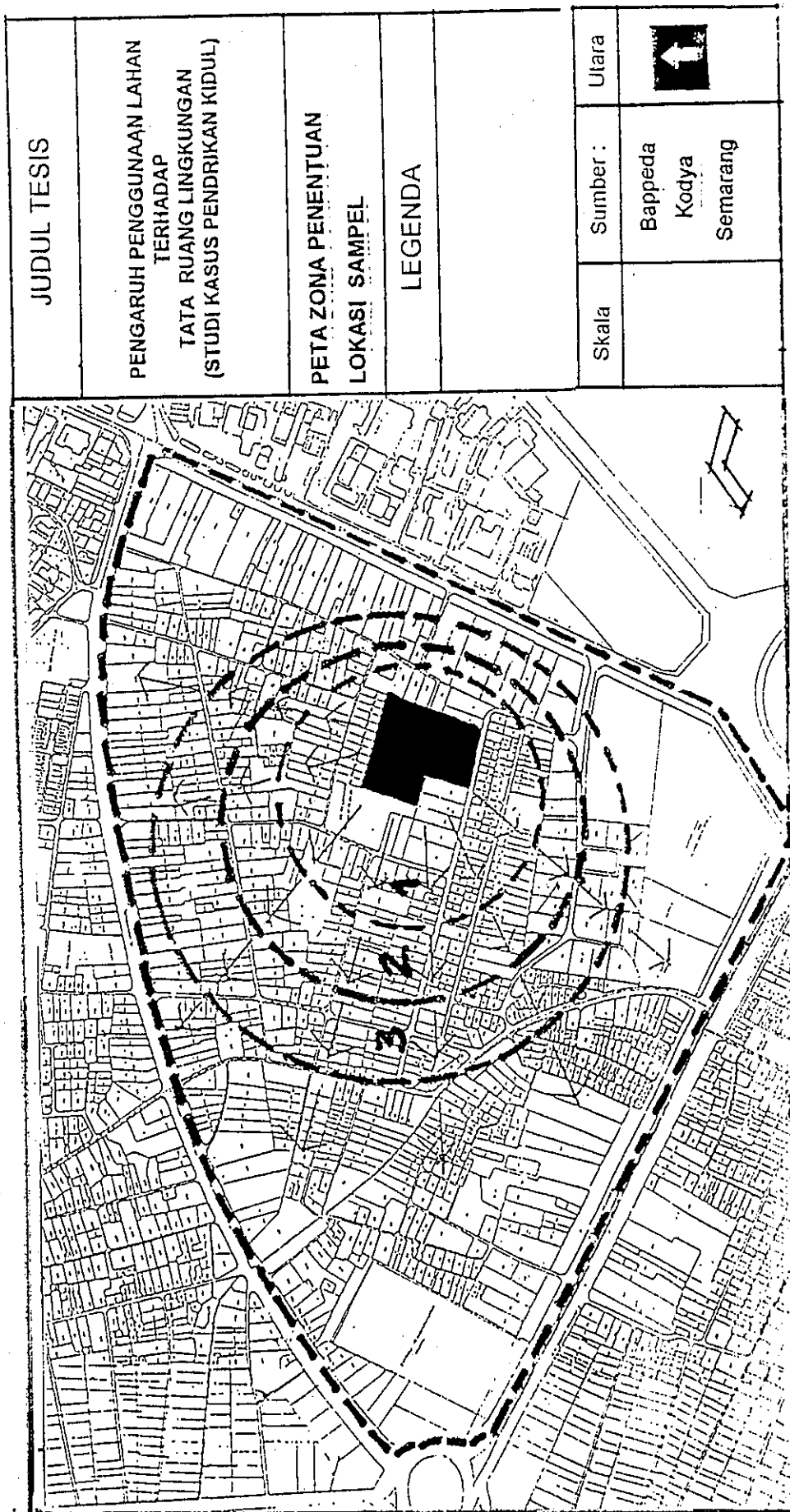
1. Populasi dan penentuan sampel


Populasi sampel ditentukan berdasarkan pembatasan bahwa lokasi penelitian merupakan kawasan dimana kajian dilakukan dengan segala aspek kehidupannya dengan demikian dilakukan pembatasan dengan batas administrasi yang terletak di Kelurahan Pendrikan Kidul, Kecamatan Semarang Tengah.

Sampel random atau sampel acak, sampel diambil secara *purposive random*, dengan memakai model *Quota sampling* yaitu dengan menentukan area penentu (*key areas*). Karena peneliti mencampur subyek subyek didalam populasi sehingga semua subyek dianggap sama. Hal ini mengingat pula obyek dan topik penelitian adalah merupakan suatu fenomena perubahan tata guna lahan beserta aspek-aspek yang mempengaruhinya, sehingga pemilihan sampel diharapkan sesuai dengan apa yang diharapkan.

Mengingat populasi yang cukup banyak didalam kawasan penelitian ditentukan 10 % dari populasi yang sebaran lokasinya dibagi dalam zona-zona pengaruh kegiatan utama yaitu zona 1 sebanyak 5%, zona 2 sebanyak 3% dan zona 3 sebanyak 2% (peta zona penentuan lokasi sampel). Dalam *purposive random sampling* lokasi sampel diambil secara acak tetapi tetap memperhatikan pengamatan di lapangan

terhadap tata ruang tertentu dan terhadap pola tata ruang kawasan. Lokasi sampel diutamakan di wilayah tengah karena diharapkan dapat memberikan gambaran secara nyata terhadap pengaruh perubahan lahan, sebagai wilayah pelayanan lokal sedangkan kawasan pinggiran sudah lebih banyak merupakan kawasan pelayanan regional.



JUDUL TESIS		
PENGARUH PENGGUNAAN LAHAN TERHADAP TATA RUANG LINGKUNGAN (STUDI KASUS PENDIRIKAN KIDUL)		
PETA ZONA PENENTUAN LOKASI SAMPEL		
LEGENDA		
Skala	Sumber :	Utara
	Bappeda Kodya Semarang	

Dalam hal ini perlu mengingat pada :

- kemampuan peneliti dari segi waktu, tenaga dan pendanaan
- besar kecilnya resiko yang ditanggung.
- sempit luasnya wilayah pengamatan. (Dr Ny Suharsini Arikunto, 1987; 107)

2. Lokasi sampel.

Lokasi penelitian merupakan suatu daerah yang semula tidak berkembang sehingga kecenderungan penduduknya dari tahun ke tahun mengalami penurunan. Untuk menentukan lokasi sample dilakukan dengan menerapkan pola tata ruang , masa bangunan yang ada, dengan menggunakan teori *Figure Ground* maka dapat diidentifikasi hubungan antara masa bangunan dengan pola bentuk ruang luar (*open Space*), (Roger Trancyk, 1988: 2).

Aspek lain yang dipergunakan menentukan lokasi sampel ini adalah pengaruh dari perkembangan yang terjadi di kawasan tersebut, diperkirakan semakin dekat dengan pusat kegiatan akan semakin banyak pula terjadi perubahan lahan, hal itu sesuai dengan teori ekonomi dapat diungkapkan bahwa aspek ekonomi merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi perubahan baik fisik maupun non fisik. Pengambilan sampel perlu kejelasan dan mempertimbangkan aspek intervensi pemerintah baik fisik maupun non fisik

yang sedikit banyak akan mempengaruhi perubahan fisik lingkungan.

Lokasi sampel ditentukan secara acak namun daerahnya ditentukan berdasarkan beberapa pertimbangan sebagai berikut :

- daerah yang berdekatan sesuatu obyek yang menimbulkan sinergi cukup kuat.
- pengamatan di lapangan terhadap ruang-ruang yang mengalami perubahan.
- pengamatan terhadap kawasan yang memiliki pola lingkungan yang spesifik.

E. MENENTUKAN INSTRUMEN

Setelah peneliti mengetahui dengan pasti apa yang akan diteliti dan dari mana data dapat diperoleh, maka langkah yang segera diambil adalah menentukan dengan apa data dikumpulkan. Bila kita melaksanakan wawancara perlu disiapkan daftar pertanyaan, serta alat tulis jadi menggunakan metode wawancara, instrumennya adalah pedoman wawancara dalam hal ini digunakan daftar pertanyaan pilihan ganda yang dimaksud pertanyaan tertutup. Untuk mencapai validasi data, maka dilakukan perekaman visual dengan menggunakan fotografi, untuk obyek-obyek yang dianggap penting.

F. METODE PENGUMPULAN DATA.

Hasilnya di harapkan akan dapat menggambarkan karakteristik populasi yang akan diteliti. Pengumpulan data dilakukan dengan memakai beberapa cara seperti :

- Melakukan wawancara/interview adalah cara memperoleh keterangan dan data data dengan jalan bercakap cakap, berhadapan langsung dengan responden, dilakukan dengan mengajukan daftar pertanyaan/questioner. Metode pengumpulan data ini dilakukan/dipergunakan untuk memperoleh data primer, juga dengan dilakukan *grounded research*. Sistem random sampling dipakai secara acak disesuaikan kebutuhan.
- Mengumpulkan data sekunder baik dari monografi kecamatan maupun kelurahan juga dari buku Semarang dalam angka, data Kantor Pertanahan Semarang , data dari Dinas Tata Bangunan, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Dinas Tata Kota dan Badan Perencana Pembangunan Daerah Tingkat II Semarang (BAPPEDA).
- Melakukan observasi/pengamatan dilapangan, dilakukan untuk mengetahui pengaruh perubahan terhadap morfologi lingkungan kondisi kawasan yang sebenarnya, tentang potensi yang dimiliki serta kelemahan kelemahan, seperti kemampuan prasarana

lingkungan seperti kondisi jalan terhadap kemampuan penyediaan tempat parkir, daya dukung lalu lintas, jumlah lalu lintas harian (LHR).

- Merekam perubahan-perubahan kawasan dengan foto dokumentasi sebagai cara untuk mendapatkan data statistik, sketsa/peta, diagram, sebagai salah satu materi analisa. Data fisik yang akan dilihat secara visual sebagai gambaran fenomena perubahan fisik akan direkam dengan fotografi, sketsa beserta diskripsi perubahan serta data non fisik yang dijangking melalui kuesioner.

- Untuk mengetahui perkembangan kota, dilakukan dengan membandingkan antara rencana tata guna tanah yang tertuang dalam rencana umum tata ruang kota (RUTRK) dengan keadaan yang terjadi dilapangan dengan cara memetakan.

Pengumpulan data dilakukan dilokasi penelitian kawasan Kelurahan Pendrikan Kidul dan memperhatikan wilayah pengaruh yang ditimbulkan oleh adanya perubahan tata guna lahan atau perubahan fungsi ruang.

G. CARA PENELITIAN

1. Tahap persiapan

Melakukan beberapa studi literatur yang berkaitan dengan materi penelitian, selanjutnya dilakukan tahapan tahapan :

- a. pengamatan lapangan untuk mengkaji dan menentukan sampel yang akan di teliti.
- b. penentuan jumlah responden pada tiap tiap zona.
- c. penentuan waktu wawancara dan pengambilan gambar lingkungan yang diteliti.
- d. penyusunan kerangka kerja pengambilan data dari responden.

2. Tahap pelaksanaan

Tahap pelaksanaan penelitian dibagi dalam beberapa tahapan yaitu pembagian kuesioner kepada responden, pelaksanaan pengukuran dan pembuatan foto, sketsa. Setelah semua data terkumpul, maka diadakan penyeleksian data dari masing-masing data tersebut yaitu sketsa dan pengukuran sebagai data fisik dan data hasil wawancara.

Tahap selanjutnya adalah melakukan strukturisasi data kualitatif yang dikuantitatifkan dengan pemberian pembobotan dalam bentuk suatu tabel yang disebut sebagai tabulasi data.

H. METODE ANALISIS.

Analisis dilakukan dengan cara diskriptif, yaitu menjelaskan arti data yang diperoleh baik melalui wawancara maupun data sekunder. Metode ini bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat sifat suatu individu, keadaan, gejala gejala atau kelompok tertentu.

tu atau frekuensi adanya hubungan tertentu antara suatu gejala dan faktor-faktor lain dalam masyarakat, dengan maksud memperdalam tentang masalah yang diteliti.

Metode yang bersifat menerangkan (*explanatory research*) yang bertujuan untuk menguji hipotesis-hipotesis tentang adanya hubungan sebab akibat antara variabel-variabel yang diteliti, dengan maksud untuk memperkuat teori yang menjadi landasan pemikiran. Misalnya perubahan penggunaan lahan, pergerakan penduduk, peningkatan harga lahan dan peningkatan sumber pendapatan untuk mendapatkan gambaran sejauh mana terjadinya pengaruh.

Metode analisis dibedakan menjadi dua macam yaitu analisis kualitatif dan kuantitatif. Analisa kuantitatif disebut juga analisis statistik dengan beberapa variabel. Analisa kuantitatif, jauh lebih mampu melihat hasil yang lebih cermat.

Pada bab analisis hasil perubahan penggunaan lahan di bagi menjadi dua bagian, bagian pertama pembahasan data sekunder tentang perubahan lahan dengan menggunakan *metode analisis diskriptis*. Bagian kedua membahas faktor faktor yang mempengaruhi perubahan lahan dengan menggunakan analisis statistika dengan *metode uji korelasi dan crosstab/chi-square tests*.

a. Model analisis korelasi untuk mengetahui derajat hubungan antara dua variabel atau lebih, juga mengukur erat tidaknya hubungan antara *dependent variable* dengan *independent variable*. Mengingat variabel lebih dari 2 buah dipakai analisis korelasi ganda. Arah hubungan positif berubah dengan arah yang sama sedang hubungan negatif berubah dengan arah yang berlawanan. Melihat dari berbagai variabel dapat dirumuskan sebagai berikut :

Harga koefisien korelasi ditunjukkan dengan nilai Rho lebih kecil/sama dengan 1 atau lebih besar/sama dengan 0, dengan catatan :

rho 0,8 sampai dengan 1	korelasi tinggi
rho 0,6 sampai dengan 0,8	korelasi cukup
rho 0,4 sampai dengan 0,6	korelasi agak rendah
rho 0,2 sampai dengan 0,4	korelasi rendah
rho 0,0 sampai dengan 0,2	korelasi sangat rendah

Apabila diperoleh angka negatif, berarti korelasinya negatif.

b. Model analisis tabulasi silang atau teknik elaborasi adalah metode analisis yang paling sederhana tetapi dapat menerangkan cukup kuat untuk menjelaskan hubungan antar variabel. Analisis tabulasi si-

lang, menggunakan distribusi persentase pada sel-sel dalam tabel untuk menyimpulkan hubungan antara variabel-variabel penelitian. Presentase selalu dihitung pada variabel pengaruh. Hubungan variabel-variabel penelitian, dalam hal ini efek variabel pengaruh terhadap variabel terpengaruh, dilihat dengan membandingkan distribusi presentase pada kategori variabel pengaruh (Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, 1989, 273).

Hasil pengumpulan data dianalisis juga dengan model kajian pustaka untuk mencapai hasil yang optimal, mengacu pada tujuan penelitian dan dapat diukur dengan mempergunakan beberapa variabel seperti pengukuran sumber pendapatan masyarakat, pergerakan masyarakat, kenaikan harga tanah, kemampuan pelayanan sarana prasarana lingkungan. Hal ini untuk melihat seberapa jauh pengaruh perubahan lahan terhadap variabel di atas.

Melihat beberapa cara analisis di atas akan dapat diketahui pengaruh apa yang ditimbulkan oleh faktor ekstern yang cukup kuat terhadap suatu kawasan. Dari sinilah akan didapatkan atau diketahui apakah benar tujuan dari penelitian dapat tercapai atau hanya secara kebetulan hal ini terjadi. Dengan demikian kebijaksanaan pemerintah nantinya dalam menentukan

suatu perubahan tata guna tanah atau perubahan fungsi ruang akan lebih memperhatikan kesiapan dari kawasan yang ada untuk menerima akibat dari pengaruh perubahan perubahan tersebut.

BAB IV. DISKRIPSI KAWASAN PENELITIAN

KELURAHAN PENDRIKAN KIDUL

A. TINJAUAN PERTUMBUHAN KOTA-KOTA

Pengertian kota

Suatu hal yang sangat penting dan sering menimbulkan masalah di dalam penanganan kota adalah keragaman tentang pengertian kota. Di negara kita masalah ini lebih terasa lagi mengingat bahwa penampilan baik secara fungsional maupun secara fisik kota kita sangat tipikal. Namun demikian secara umum dapat dipegang suatu batasan mengenai kota dari berbagai macam segi tinjauan yaitu : (Djoko Sujarto, 1987)

- a. Secara demografis merupakan konsentrasi penduduk dengan kepadatan yang tinggi dibanding wilayah sekitarnya.
- b. Secara sosiologis selalu dikaitkan dengan batasan adanya sifat heterogen dari penduduknya serta budaya urban yang telah mengurangi budaya rural (desa).
- c. Secara ekonomis dicirikan dengan proporsi lapangan kerja yang dominan di sektor non pertanian.
- d. Secara fisik dicirikan dengan adanya dominasi wilayah terbangun dan struktur fisik binaan.

- e. Secara geografis diartikan dengan suatu pusat kegiatan dikaitkan dengan lokasi strategis.
- f. Secara administrasi pemerintahan dapat diartikan sebagai suatu wilayah wewenang yang dibatasi dengan wilayah yuridikasi berdasar peraturan perundangan.

Bila pandangan yang berbeda-beda tentang keadaan fisik dan sosio-ekonomi kota digabungkan dengan berbagai keterkaitan ganda antar pandangan tersebut, maka kompleksitas kota secara operasional dan analisis dapat dilihat secara jelas. Kota merupakan tempat yang dipandang dan dirasakan dari berbagai sudut pandang, yang menggambarkan keaktifan, keberagaman dan kompleksitasnya. Kota secara fisik terdiri atas tiga tingkatan yaitu, bangunan-bangunan dan kegiatannya yang berada di atas atau dekat dengan muka tanah, instalasi-instalasi di bawah tanah dan kegiatan-kegiatan di dalam ruangan kosong di angkasa. (Melville C. Branch, 1995, 46-52).

Unsur-unsur yang mempengaruhi perkembangan kota adalah :

- Keadaan geografis akan mempengaruhi fungsi dan bentuk kota. Kota di tepi pantai akan potensial untuk pengembangan kelautan.
- Tapak (*site*), merupakan pertimbangan penting dalam lokasi perkotaan. Kemiringan lahan menentu-

kan pola drainasi.

- Fungsi yang diemban kota, untuk mewujudkan keberadaannya merupakan unsur dasar utama yang mempengaruhi setiap aspek dari berfungsi dan berkembangnya suatu kota.
- Sejarah dan kebudayaan, juga mempengaruhi karakteristik fisik dan sifat-sifat kemasyarakatan kota. Sebagian besar masyarakat melestarikan tempat-tempat bersejarah tertentu secara permanen dan melindunginya dari perambahan perkembangan lahan yang tidak sesuai.

Setelah membahas perencanaan kota, evolusi, teori, model sampai pada prinsipnya maka sampailah pada pembahasan perencanaan kota di Indonesia. Jika dibandingkan dengan perencanaan kota di negara barat, jelas perbedaan utamanya adalah konteksnya. Perkembangan kota di Indonesia bukanlah karena industrialisasi tetapi lebih karena:

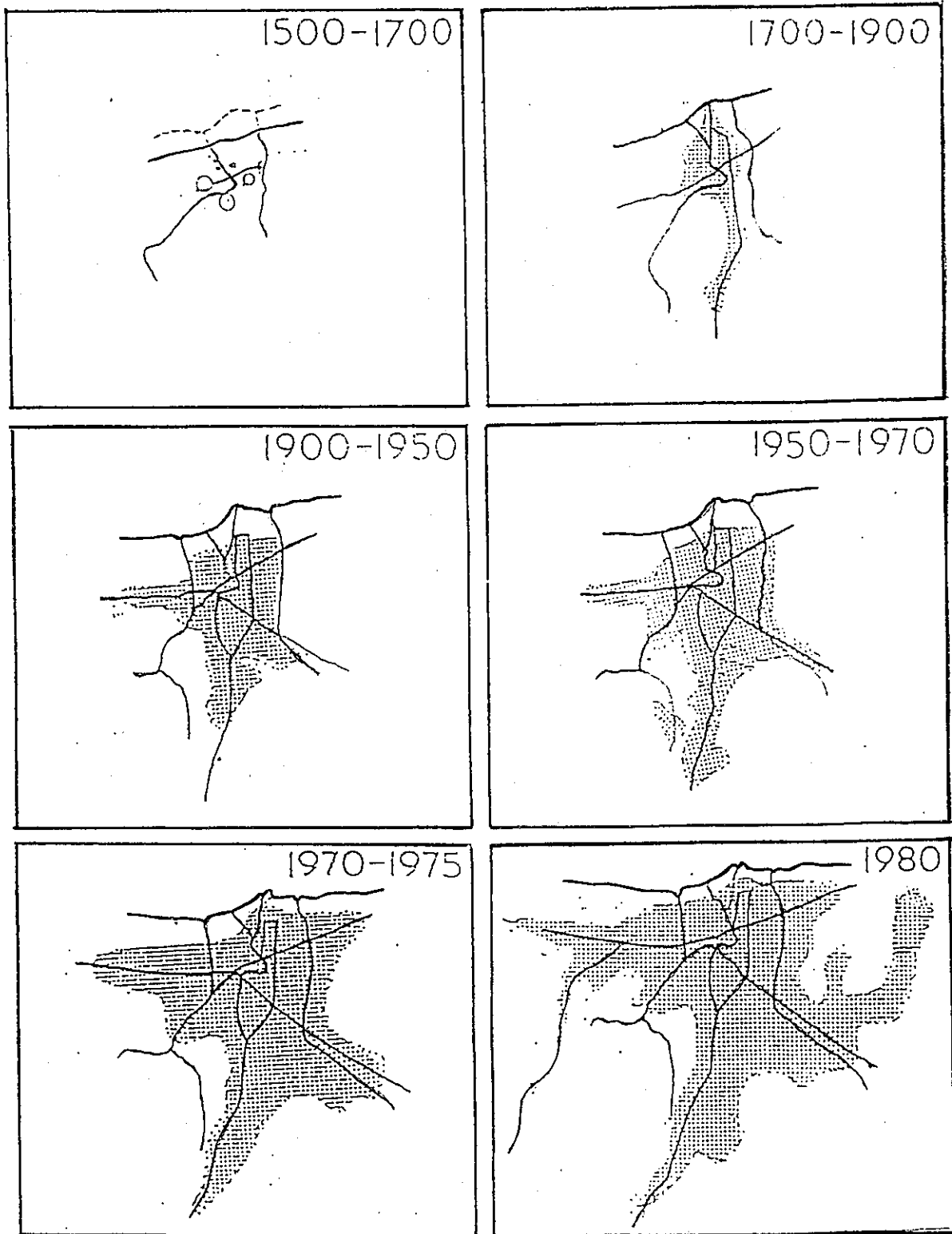
- keadaan yang kurang menguntungkan di daerah pedesaan. Hal ini mempengaruhi faktor dasar kota misalnya struktur perekonomian, adanya dualisme perekonomian kota, ekonomi modern dan ekonomi tradisional menyebabkan besarnya sektor informal.
- keadaan masyarakat, tingkat kebutuhan, ilmu pengetahuan, mempengaruhi model perencanaan.
- keadaan struktur pemerintahan, adanya perangkat pemerintah daerah dan perwakilan pemerintah pusat.

- belum mantapnya bidang dan proses perencanaan kota, sehingga mekanisme pendukungnya belum lancar.
- beragamnya jenis kota di Indonesia terutama dalam besarannya dan kompleksitas permasalahannya.

B. TINJAUAN PERTUMBUHAN KOTA SEMARANG

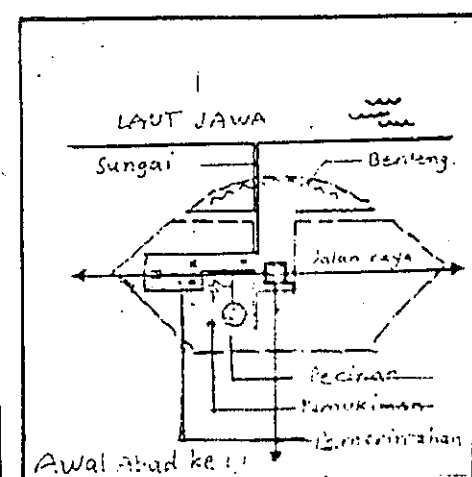
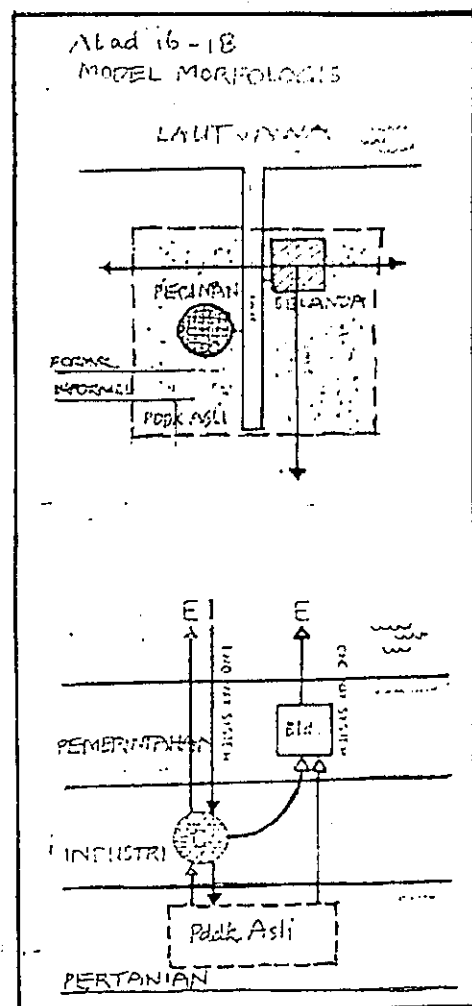
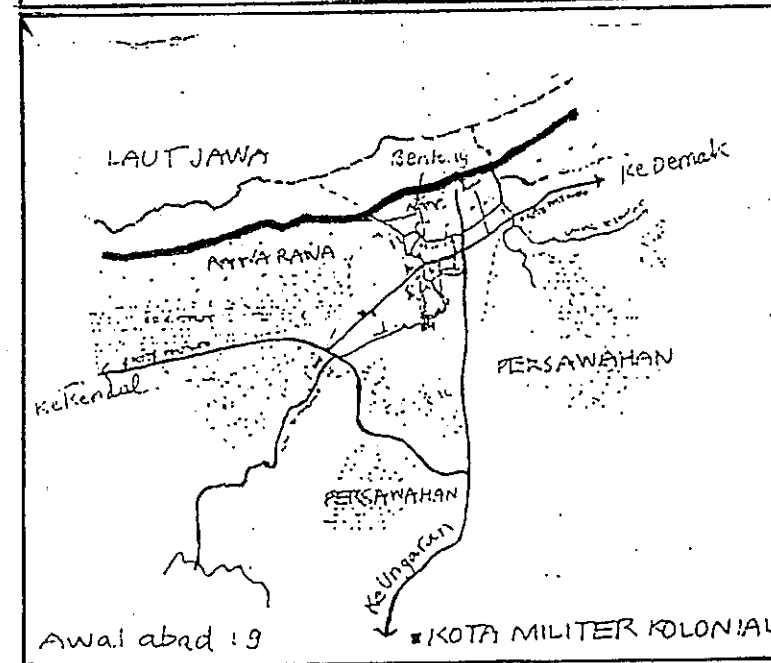
Kota Semarang dalam lingkup regional Jawa Tengah merupakan kota yang berada dalam hirarki yang tertinggi, dalam fungsi administrasi, kegiatan sosial ekonomi dan kegiatan politik daripada kota-kota lain di Jawa Tengah. Sebagai pusat aktivitas perekonomian, disamping bidang jasa menunjang pertumbuhan fungsi kota Semarang. Untuk melihat latar belakang pertumbuhan kota Semarang dapat dilihat pola perkembangan dan pertumbuhan sangat tergantung pada faktor manusia, kegiatan penduduk dan pola pergerakan antar pusat kegiatan. Hal ini dipengaruhi pula dengan arahan yang telah dituangkan dalam Pola Dasar Pembangunan Daerah Tingkat II Semarang dan Rencana Umum Tata Ruang Kota yang salah satu arahnya adalah menjadikan kota Semarang berfungsi sebagai 4 fungsi kota Semarang yang menonjol yaitu :

- sebagai pusat pemerintahan yang handal
- sebagai pusat perdagangan yang didukung dengan koperasi yang kuat.
- sebagai pusat pendidikan dan pusat kebudayaan.
- sebagai kota transit menuju tujuan wisata.



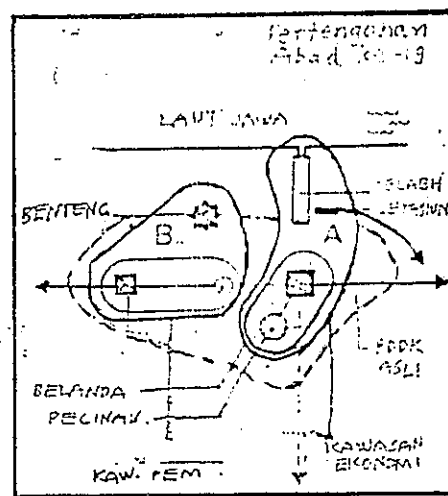
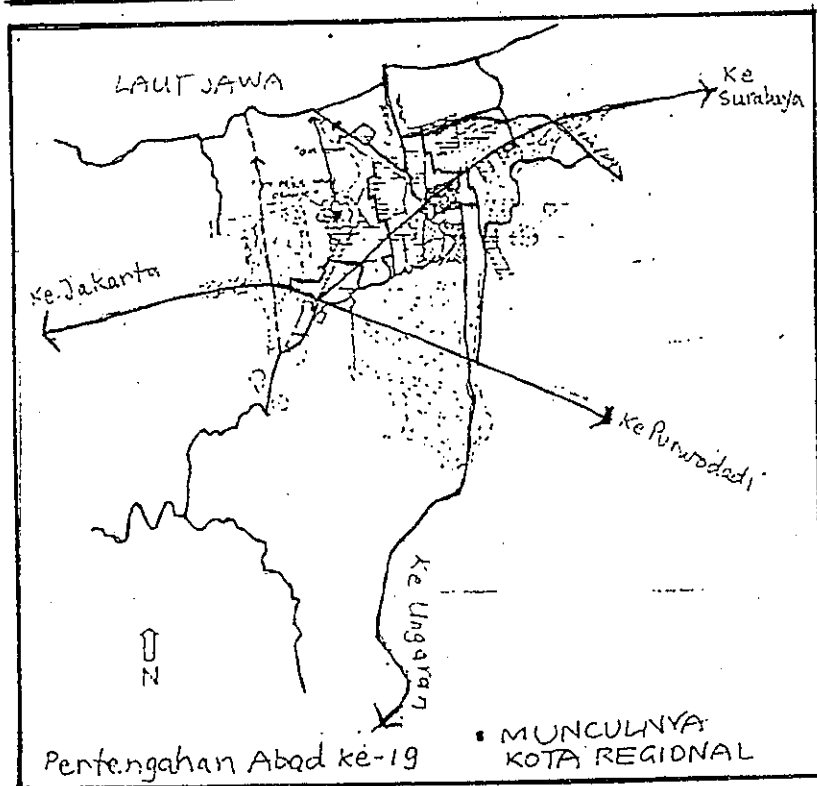
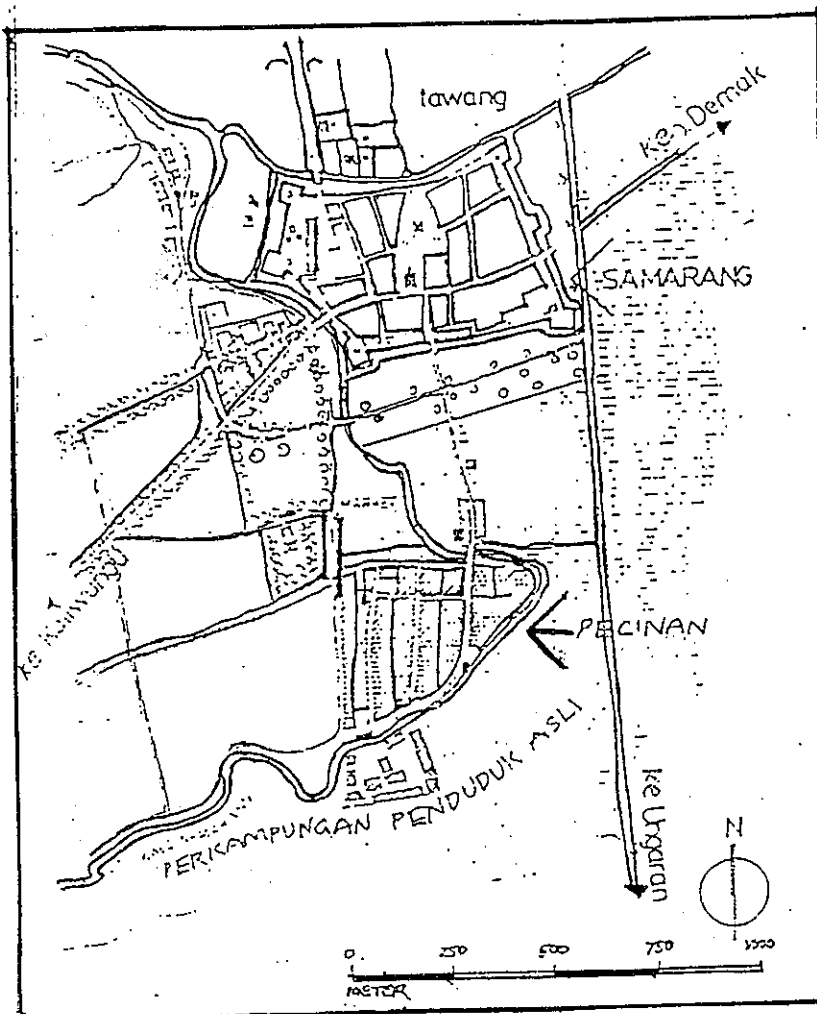
Gambar : **STADIA PERKEMBANGAN KOTA SEMARANG**

Sumber : Chinese Town in a Change City
Chase Study : Kota Semarang 1988.



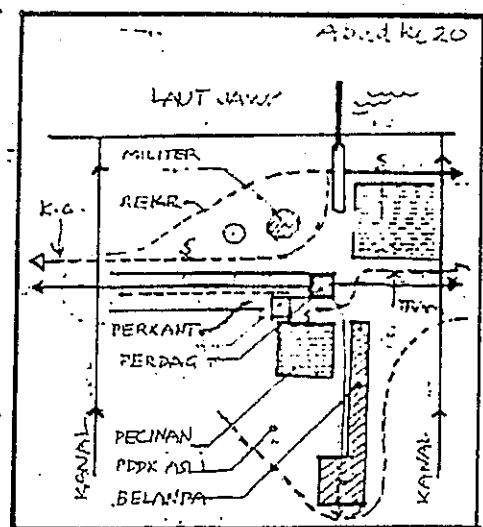
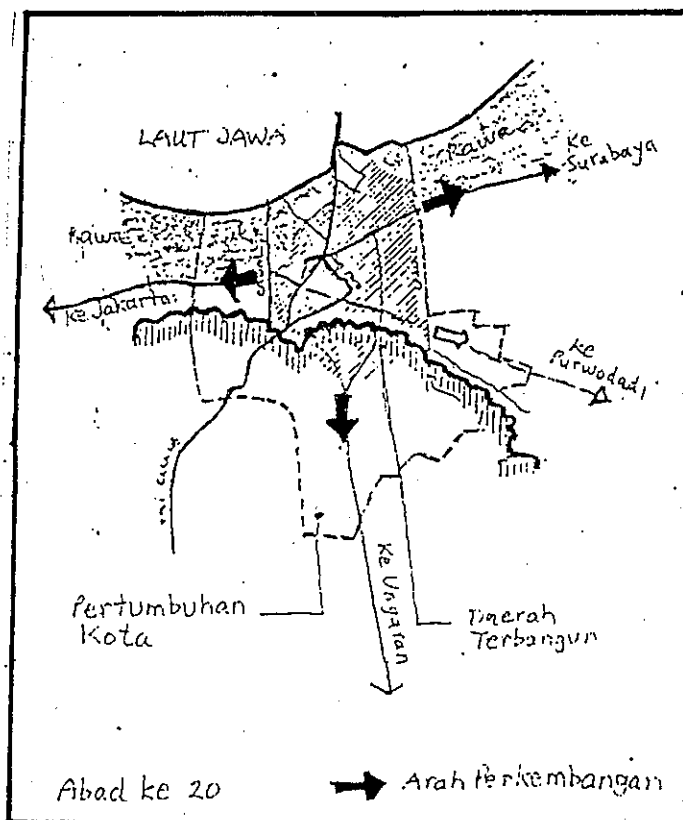
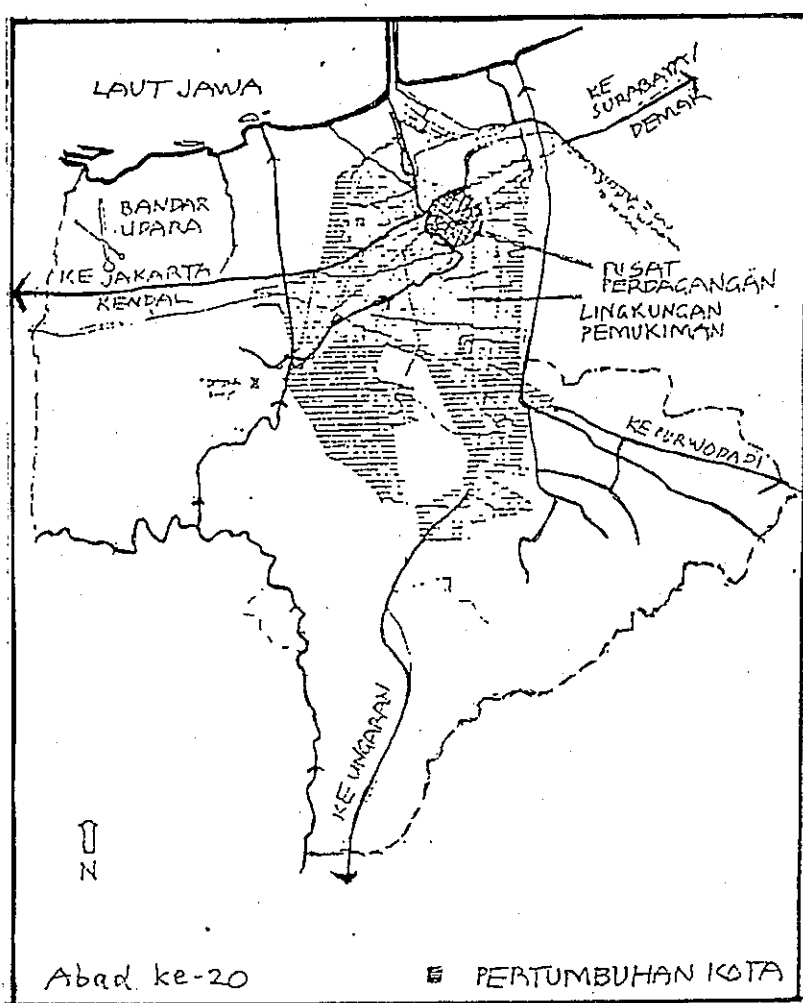
Gambar : PERKEMBANGAN KOTA
SEMARANG

Sumber Chinese Town in a Change City
Chase Study : Kota Semarang 1988.



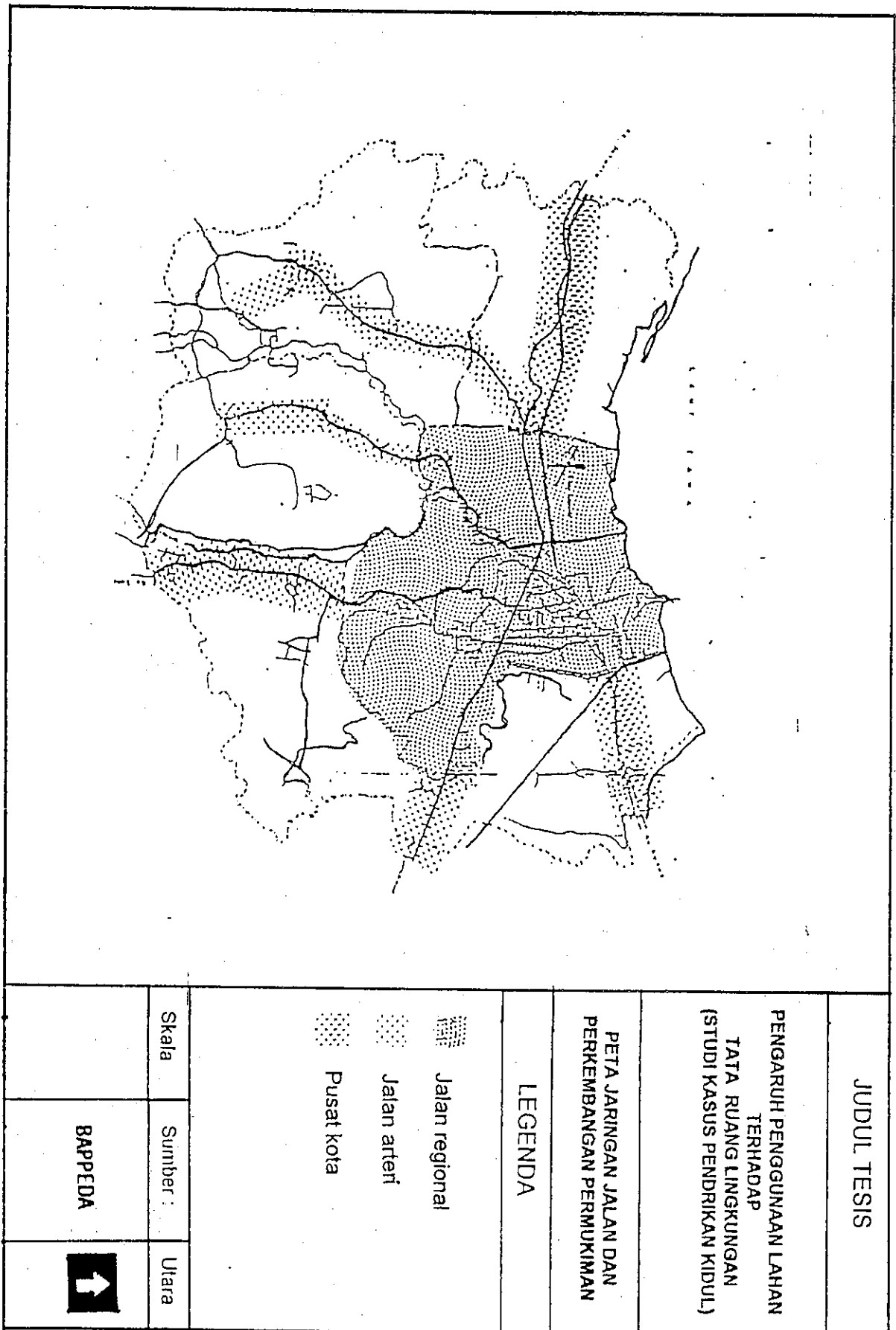
Gambar : PERKEMBANGAN KOTA SEMARANG

Sumber : Chinese Town in a Change City Chase Study : Kota Semarang 1988.



Gambar : PERKEMBANGAN KOTA
SEMARANG

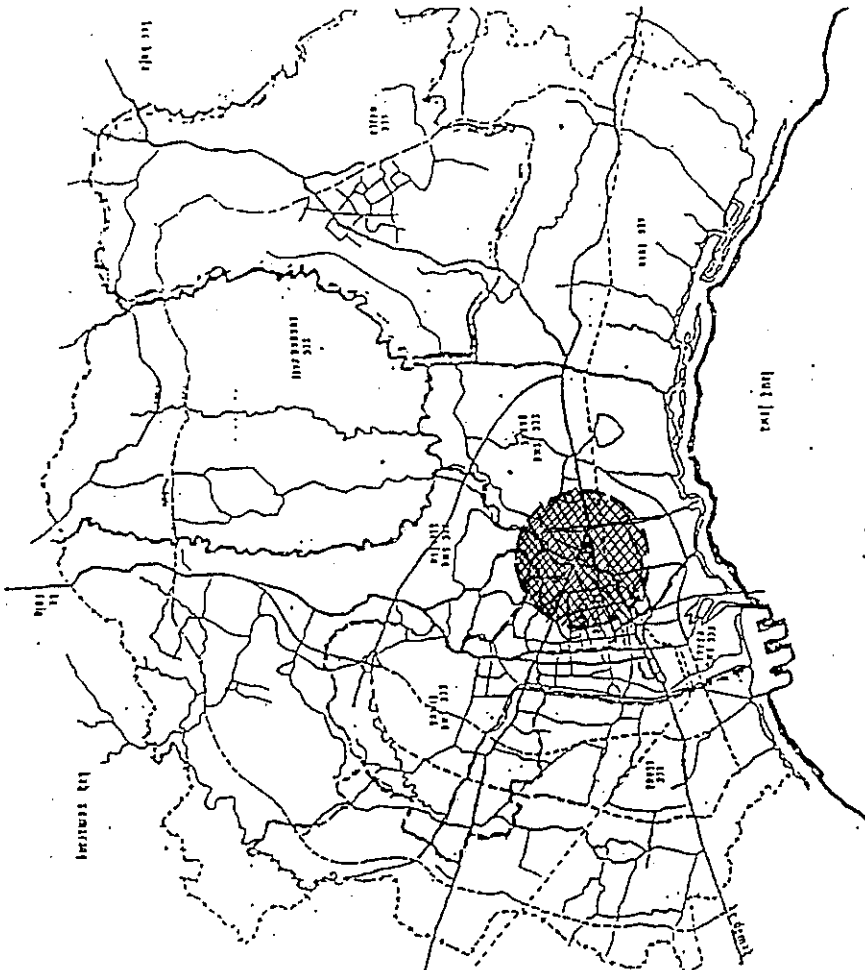
Sumber : Chinese Town in a Change City
Chase Study : Kota Semarang 1988.



Kota Semarang yang awalnya merupakan komunitas tempat tinggal Belanda terus dilengkapi dengan sarana dan prasarana kota. Kota Benteng yang di kelilingi tembok, memiliki 4 pintu masuk dan 5 benteng pertahanan di lima ujungnya. Pada perkembangannya Belanda melihat lokasi yang lebih strategis yaitu sekitar Jalan R. Patih dan Jalan Agus Salim. Pemukiman Belanda di dalam benteng semakin berkembang sehingga tembok benteng di bongkar pada tahun 1758. Muncul permukiman Belanda yang baru dan berkembang dengan pesat sehingga Semarang di sebut sebagai kota kedua setelah Batavia. Muncul dua kutub pengembangan ekonomi yang merupakan kutub pengembangan primer bagi Semarang pada saat itu. Sedangkan kutub sekundernya ada di sekitar Jembatan Berok yang di tandai dengan di bangunnya gedung de *Vrijheid* (Gedung Merdeka) sebagai kantor Gubernur pantai utara dan timur tanah Jawa, daerah sekitar pasar Bulu yang ditandai dengan dibangunnya gedung kediaman gubernur. Kedua titik pengembangan ini mendorong terbentuknya Jalan Bojong. Lokasi rumah gubernur Belanda di sini mengakibatkan berkembangnya pemukiman disekitarnya termasuk kawasan tempat tinggal orang Belanda. Mengingat keadaan sekarang yang sangat rendah timbul gagasan untuk memperluas kota Semarang ke atas di daerah Candi. Lokasi ini salah satunya di rencanakan oleh Thomas Karsten termasuk perencanaan kawasan Pendirian Kidul. Thomas Karsten

mempunyai cukup banyak hasil karya di Semarang baik berupa bangunan maupun perencanaan lingkungan. Sebagai salah satu karya Thomas Karsten, Kelurahan Pendrikan Kidul sangat menarik untuk diteliti mengingat daerah tersebut sejak awal direncanakan untuk kawasan pemukiman tapi sekarang sudah mulai bergeser ke fungsi yang lain. (peta orientasi Kelurahan Pendrikan Kidul)

KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SEMARANG




JUDUL TESIS

PENGARUH PENGGUNAAN LAHAN
TERHADAP
TATA RUANG LINGKUNGAN
(STUDI KASUS PENDIRIKAN KIDUL)

PETA ORIENTASI KAWASAN
PENELITIAN DI KOTAMADYA
SEMARANG

LEGENDA

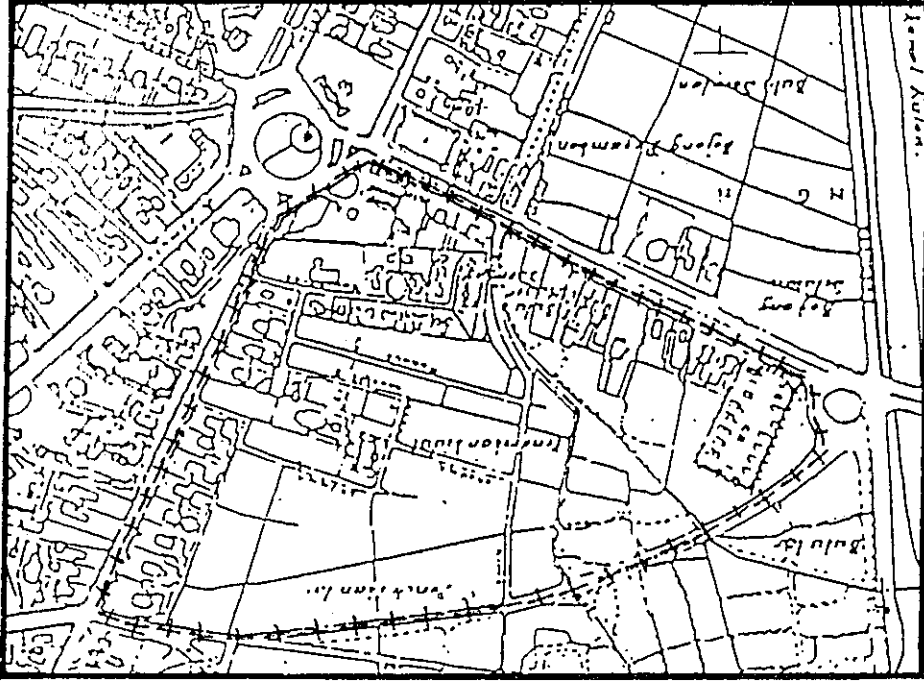
Skala	Sumber	Utara
	Bappeda Kodya Semarang	

Kelurahan Pendrikan Kidul adalah salah satu kampung lama yang berada di tengah kota Semarang, lokasi sangat strategis, terletak diujung bagian barat kawasan segitiga emas kotamadya Semarang yang meliputi pasar Johar, Pasar Bulu dan Pasar Peterongan, juga merupakan kampung peninggalan Belanda yang berasal dari kata *Van Hendrich plein* atau *Prins Hendrik-Idaan*,

C. KEADAAN UMUM KAWASAN PENELITIAN

Inilah yang menarik untuk dilakukan penelitian. Yang dikenal sekarang dengan nama Pendrikan. Kawasan Hendrik, tuan tanah Belanda, membuka kawasan pemukiman yang seperti kawasan Candi, Simongan, Gergaji. Van dilakukan oleh orang-orang kaya dan tuan tanah Semarang sebelum berpindah di kawasan Pecinan. Hal serupa juga Orang Cina membuka daerah di Simongan (Gedung Batu), Tinjomoyo, Gistikdrono, Gajahmungkur dan lain-lain. ajar (peminpin agama Hindu dan pengikutnya antara lain Sebelumnya sudah tumbuh pemukiman yang di huni para Kanjengan, Jurnatan, Kauman, Pedamaran dan seterusnya. naran. Kampung yang pertama dibuka adalah Bubakan, dipelopori oleh pendiri kota ini yaitu Ki Ageng Panda-Melayu, Cina, India, Banjar dan sebagainya, dengan didirikan oleh penduduk pribumi maupun orang-orang secara resmi pada tahun 1706, sudah banyak kampung Perlu diketahui sebelum Belanda masuk ke Semarang

Gambar : PETA KELURAHAN PENDRIKAN KIDUL
Sumber : Bappeda Kodya Semarang



lain berubah karena kemudahan pencapaian menjadi Pendirikan.

Kelurahan Pendirikan Kidul dalam keadaan sekarang sudah mengalami perluasan sejak dikeluarkannya PP nomor 50 tahun 1992 tentang penataan wilayah kotamadya Daerah Tingkat II Semarang. Luas wilayahnya sebesar 23,6 ha, sekarang 30,53 ha terletak di Kecamatan Semarang Tengah.

Sebelum penataan wilayah kotamadya Semarang, Kelurahan Pendirikan Kidul sekarang terdiri dari 3 bagian wilayah Kelurahan yaitu Kelurahan Pendirikan Kidul, Pendirikan Lor dan Bulu Lor, termasuk wilayah Kecamatan Semarang Barat. (Peta Kelurahan Pendirikan Kidul).

Secara administrasi Kelurahan Pendrikan Kidul terdiri dari :

- jumlah RT 35 buah,
- jumlah RW 5 buah,

Jumlah rumah tangga pada :

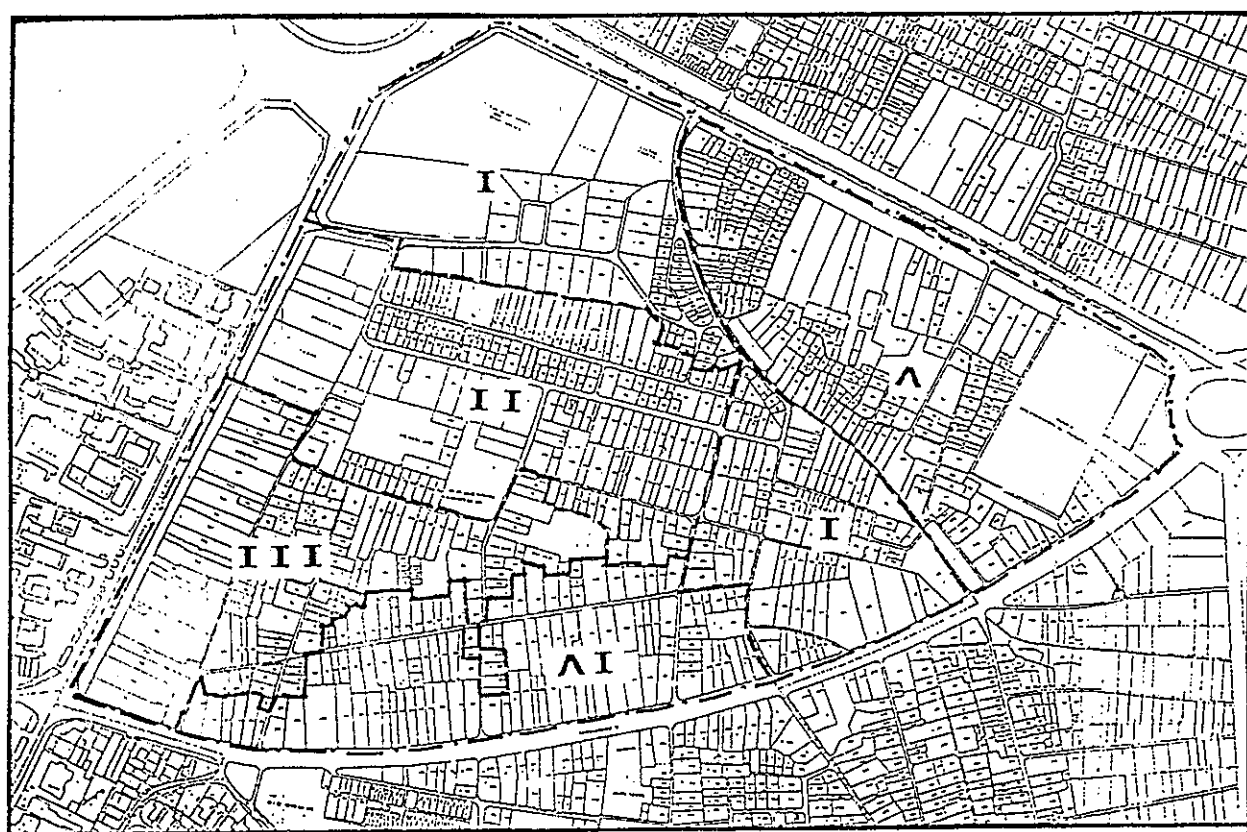
- tahun 1993 jumlah rumah tangga 942 kk,
- tahun 1994 jumlah rumah tangga 920 kk,
- tahun 1995 jumlah rumah tangga 898 kk,
- tahun 1996 jumlah rumah tangga 888 kk,
- tahun 1997 jumlah rumah tangga 884 kk.

Kepadatan penduduk pada :

- tahun 1993 adalah 19.975 orang tiap km²,
- tahun 1994 adalah 15.050 orang tiap km²,
- tahun 1995 adalah 14.703 orang tiap km²,
- tahun 1996 adalah 14.543 orang tiap km²,
- tahun 1997 adalah 14.477 orang tiap km².

Lokasi berada di pusat kota berada disebelah barat Lambang Kebanggaan Warga Semarang yaitu Monumen Tugu Muda, Yang mengukir sejarah perkembangan kota Semarang di masa penjajahan Jepang di mana pada saat itu dilakukan perebutan kekuasaan dari tangan penjajah Jepang. Keberadaannya merupakan salah satu cerminan peninggalan sejarah masa lampau sejak direncanakan oleh Ir Thomas Karsten sebagai salah satu tempat tinggal warga Belanda dan setelah itu berganti menjadi daerah perdikan yang di kuasai oleh kerabat Mangkune-

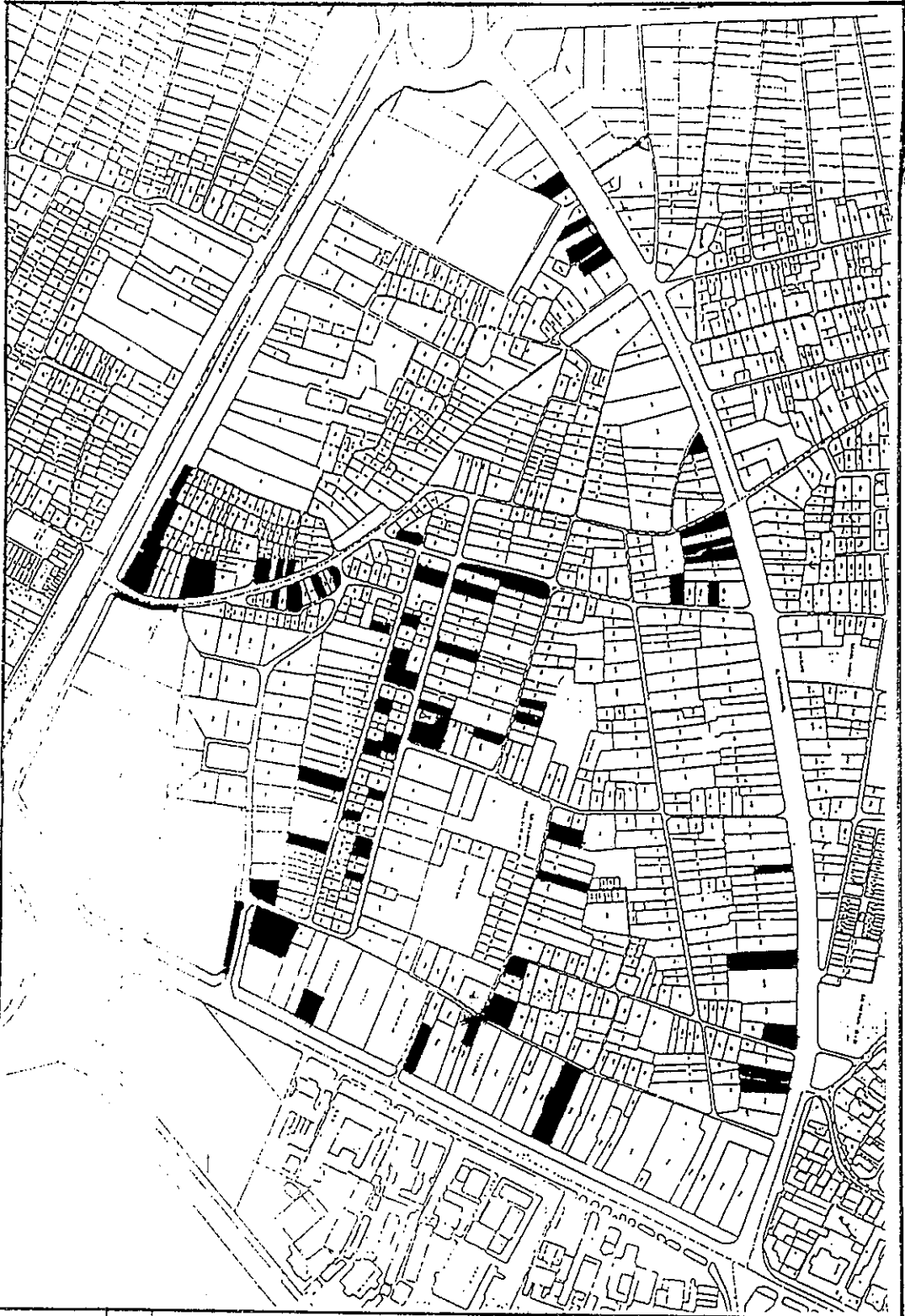
garan, sehingga terkenal dengan tempat tinggal kalangan "priyayi" pada saat itu, hingga sekarang terkenal dengan daerah para pensiunan sehingga menyebabkan daerah tersebut stagnan. Terletak diantara tiga jalur penting Jalan Imam Bonjol, Jalan Mgr Soegijopranoto, Jalan Indraprasta seperti pada peta batas Rukun Warga (RW) dan Rukun Tetangga (RT) berikut :



Gambar : PETA BATAS ADMINISTRASI
 -- BATAS RW
 Sumber : Kelurahan Pendhikan Kidul

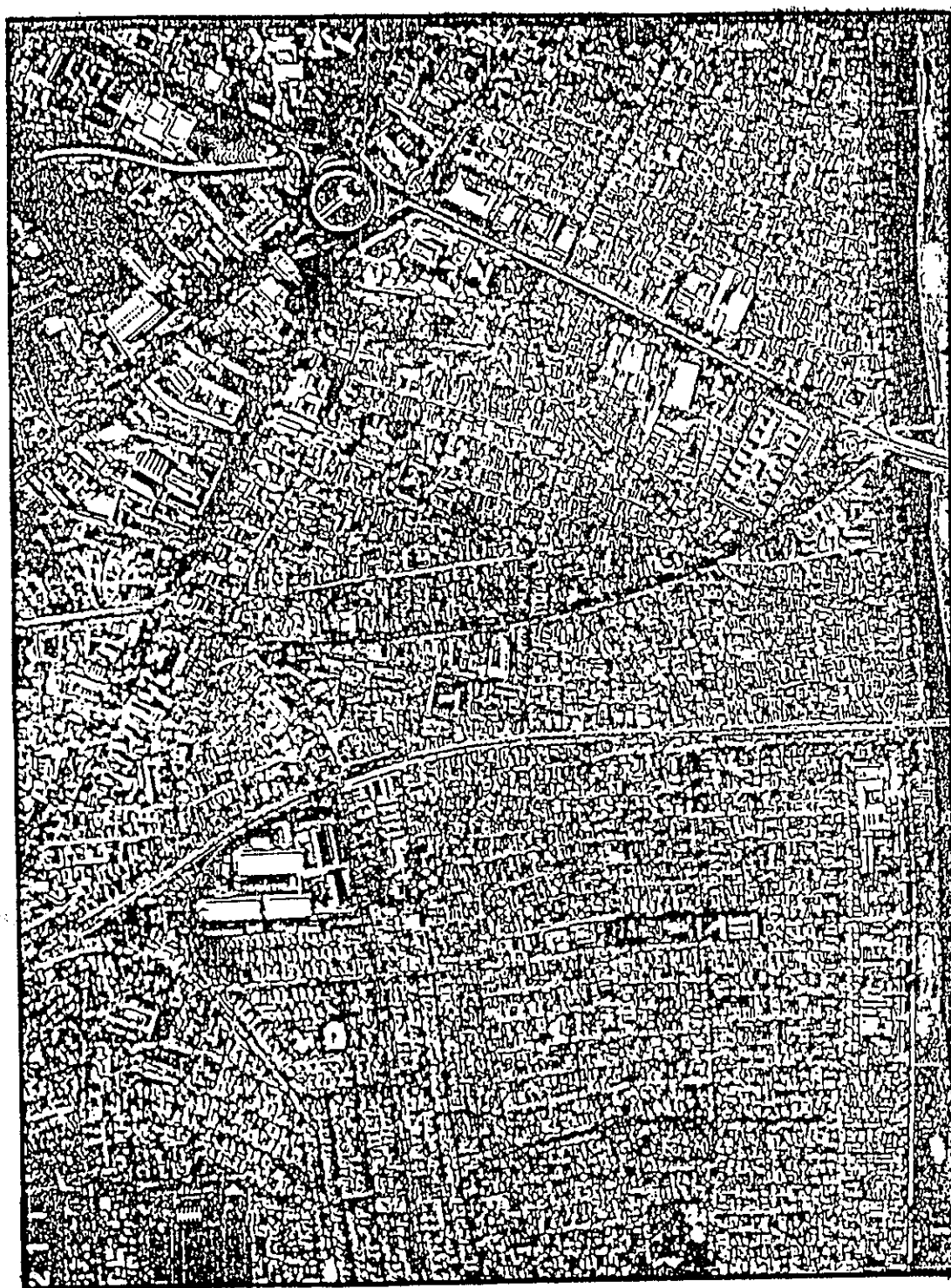
- Kelurahan Pendirian Kidul secara fisik dibatasi oleh :
- sebelah utara, jalan Indraprasta
 - sebelah timur, jalan Imam Bonjol
 - sebelah selatan, jalan Mgr. Soegijopranoto
 - sebelah barat, jalan Indraprasta
- Fasilitas lingkungan yang ada antara lain adalah :
- jalan lingkungan dengan lebar right of way (ROW) antara 3 - 13 m, sedangkan garis sepadan bangunan berkisar antara 1 - 8 m
 - fasilitas ibadah masjid/musholla 3 buah, gereja 1 buah.
 - fasilitas perumahan permanen 264 buah, semi permanen 510 buah, kayu/papan 95 buah, jumlah 869 buah, pada tahun 1996 permanen 401 buah, semi permanen 398 buah dan kayu 56 buah jumlah 875 buah.
 - fasilitas pendidikan Madrasah Ibtidaiyah 1 buah, SMTA Kejuruan swasta 3 buah, SMTA Swasta 2 buah, SMP negeer 1 buah, SMP Swasta 3 buah, SD Negeri 5 buah, SD Swasta 1 buah, TAMAN KANAK KANAK 4 buah, Perguruan Tinggi 3 buah.
 - fasilitas pertokoan kios 4 buah, toko 15 buah dan warung 3 buah.
 - fasilitas lainnya berupa kantor Pemerintah, Rumah Dinas Gubernur, Kantor Kelurahan dan Lembaga Pemasarakatan Wanita, klinik kesehatan bersama, apotik, bengkel, pertokoan, Bank Swasta, Tempat Kursus,

Warung Telekomunikasi (WARTEL), Dealer Mobil, Salon
Kecantikan, Kantor Notaris, Hotel Indraprasta,
Kantor BKPM, Kantor PMI dan kantor swasta lainnya .
- pedagang kaki lima tersebar berderet di jalan ling-
kungan utama, Jalan Yudistiro dan Jalan Bima Raya
(lihat peta perdagangan dan foto udara 1997).



JUDUL TESIS		
PENGARUH PENGGUNAAN LAHAN TERHADAP TATA RUANG LINGKUNGAN (STUDI KASUS PENDIRIKAN KIDUL)		
PETA PERDAGANGAN		
LEGENDA		
<ul style="list-style-type: none"> - Toko/Warung - Wartel - Bengkel 		
Skala	Sumber :	Utara
Pengamatan Lingkungan		

Gambar
Foto UDARA 1997
Sumber: Bappeda: Kodya Semarang



1. Mata pencaharian

Dilihat dari pekerjaanya/mata pencahariannya, komposisi pekerjaan dikawasan Pendrikan Kidul sebagai berikut :

1993 1994 1995 1996 1997

a. Petani sendiri	-	-	-	-	-	orang.
b. Buruh tani	-	-	-	-	-	orang.
c. Nelayan	-	-	-	-	-	orang.
d. Pengusaha	55	19	21	24	20	orang.
e. Buruh industri	46	225	223	221	219	orang.
f. Buruh bangunan	38	192	191	191	187	orang.
g. Pedagang	55	37	87	80	97	orang.
h. Pengangkutan	6	41	41	43	44	orang.
i. PNS/ABRI	387	387	385	373	369	orang.
j. Pensiunan	224	223	221	311	319	orang.
k. Lain lain	423	460	702	712	723	orang.

Dari data mata pencaharian tersebut di atas jelas terlihat bahwa kawasan Kelurahan Pendrikan Kidul hampir didominasi oleh kepala keluarga yang dalam masa pensiun sebesar 23,77 % dari jumlah KK pada tahun 1993 sedangkan pada tahun 1997 jumlah pensiunan bertambah menjadi 36 % dari jumlah KK, masih ditambah lagi dengan ibu yang berstatus ibu rumah tangga yang

Didalam mengamati karakteristik perubahan suatu kawasan, salah satu faktor yang diperhatikan adalah kependudukan karena segala kegiatan kependudukan termasuk mata pencahariannya, jumlah penduduk, konsentrasi penyebarannya sangat terkait dengan masalah perubahan suatu kawasan. Kawasan Kelurahan Pendirian Kudu ini mempunyai karakteristik penduduk yang bervariasi, yaitu penduduk tetap (terdaftar dan mempunyai Kartu Tanda Penduduk) dan penduduk musiman yang terdiri dari para mahasiswa, pekerja, pelajar yang sebagian besar tidak tercatat di Kantor Kelurahan setempat, tapi dapat diperoleh dari RW dan RT setempat. Jumlah penduduk asli di wilayah ini terus menerus cenderung mengalami penurunan seperti tertuang dalam

2. Kependudukan

tidak bekerja di atas termasuk kelompok lain. Hasil pengamatan di lapangan telah terjadi perubahan sumber penghasilan yang semula hanya menerima uang pensiun sekarang banyak yang mendapat sumber penghasilan baru dari usaha sampingan berupa usaha yang menjual kebutuhan para mahasiswa yang membutuhkan kemudahan pelayanan. Peningkatan masyarakat yang mata pencahariannya lain lain peningkatan cukup pesat. Hal ini menunjukkan peningkatan pendapatan/sumber pendapatan masyarakat.

data monografi kelurahan. Perkembangan jumlah penduduk terdaftar dari tahun ke tahun adalah sebagai berikut :

- tahun 1993 sebanyak 4.714 jiwa.
- tahun 1994 sebanyak 4.604 jiwa.
- tahun 1995 sebanyak 4.489 jiwa.
- tahun 1996 sebanyak 4.440 jiwa.
- tahun 1997 sebanyak 4.420 jiwa.

Jumlah pendatang yang tercatat melalui data yang ada di RW dan RT adalah sebagai berikut :

- tahun 1993 sebanyak 130 orang
- tahun 1994 sebanyak 150 orang
- tahun 1995 sebanyak 259 orang
- tahun 1996 sebanyak 320 orang
- tahun 1997 sebanyak 377 orang.

Hal ini menjadikan kawasan penelitian catatan pergerakan penduduknya cukup tinggi sehingga akan mempengaruhi pola kehidupan di kawasan penelitian.

Pergeseran penduduk yang tercatat di Kelurahan ternyata terdapat migrasi sebagai berikut :

- pindah alamat	95	22	219	125	75	orang
- meninggal dunia	17	3	55	35	30	orang
- datang	39	6	113	191	123	orang
- lahir	18	3	46	42	25	orang

Perkembangan jumlah murid Taman Kanak Kanak, Sekolah Dasar, Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama dan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas dari tahun ke tahun adalah sebagai berikut :

Dari data tersebut di atas ternyata sangat banyak pengaruhnya terhadap pola penggunaan lahan dan pola hidup masyarakat di kawasan ini. Perpindahan ini banyak dilakukan oleh keluarga muda yang masuk kategori usia produktif. Disamping itu ada beberapa alasan kepindahan ke daerah baru semata mata dengan pertimbangan nilai ekonomi tanah yang dimiliki, tanah yang ada di jual dan mencari lahan baru di daerah lain yang lebih murah dengan harapan mendapat nilai tambah sehingga diharapkan menambah pendapatan masyarakat. Namun distisi lain kepindahan keluarga muda ke wilayah pinggiran ternyata memberikan dampak kurang menguntungkan pada fasilitas sosial yang berupa fasilitas pendidikan Sekolah Dasar Pendidikan Tengah semula terdiri dari 4 sekolah Pendidikan Tengah I-IV sekarang tinggal 2 sekolah, Sekolah Dasar Pendidikan Tengah V-VI semula berjumlah 2 sekolah sekarang tinggal 1 sekolah dengan jumlah murid terus menurun. Demikian pula SD dan SMP Theresiana sekarang sudah tutup karena kehabisan murid.

Masalah kependudukan lain yang terjadi adalah berdatangan para mahasiswa yang menuntut ilmu di perguruan tinggi yang berkampus di Jalan Nakula, sehingga banyak pendatang yang berstatus sementara. Hal ini tentunya akan membawa pengaruh yang tidak sedikit terhadap perkembangan kawasan baik masalah fisik, sosial, budaya dan ekonomi. Seperti diamati bahwa "sense of belonging" orang yang tinggal sementara selama menempuh pendidikan ternyata lebih rendah dari penghuni asli karena sikapnya yang acuh terhadap lingkungan.

	1993	1994	1995	1996	1997
TK Swasta	253	242	113	110	105
TK Negeri	--	--	--	--	--
SD Swasta	64	50	53	53	50
SD Negeri	412	408	409	409	405
SLTP Swasta	1.040	1.066	1.064	1.064	994
SLTP Negeri	687	726	726	726	730
SLTA Swasta	366	386	1.601	352	355
SLTA Negeri	--	--	--	--	--
SMK	1.215	1.217	1.217	1.219	1.220
MI Swasta	122	120	120	110	110

3. Penggunaan tanah

Seliring dengan perkembangan pembangunan di kota-madya Semarang di kawasan ini juga tidak ketinggalan dilirik para pemilik modal untuk mengembangkan usahanya, terutama di wilayah tepi kawasan yang posisinya menghadapi kejalan protokol. Terjadi aglomerasi usaha dengan bermacam macam jenis usaha, meskipun ada ketentuan persyaratan yang harus dipenuhi selama masih sesuai dengan RUTRK Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang. Juga terjadi perkembangan cukup menonjol dibagian dalam kawasan yang membawa dampak langsung pada kawasan ini. Pembangunan kampus STIMIK (Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen Informatika dan Komputer) yang merupakan struktur besar, bangunan bertingkat tinggi dari 5 - 8 lantai memberikan dampak langsung terhadap masalah kependudukan, pendapatan masyarakat, penggunaan tanah, morfologi, tata ruang lingkungan, parkir kendaraan, kepadatan lalu lintas dan lain lain.

Pengaruh terhadap penggunaan tanah terlihat nyata pada perubahan fungsi atau penambahan fungsi bangunan semula hanya rumah tinggal menjadi warung ataupun usaha usaha lain seperti kegiatan yang mendukung kegiatan kampus. Perubahan fungsi jalan tembus yang berubah menjadi bagian dari suatu kapling. Hilangnya suatu peruntukan sebuah open space menjadi bagian dari kapling dan tidak jelas kapan berlangsungnya.

Hal tersebut menjadikan perubahan pola hidup

masyarakat yang semula hanya mengandalkan pensiun ataupun penghasilan lain diluar usaha ini, sekarang muncul usaha baru, yang lebih mandiri dalam menunjang kehidupan kampus.

Dampak yang terjadi akibat adanya perubahan penggunaan lahan cukup besar terhadap kawasan sekitar-penggunaan lahan, sehingga kita melihat analisa berdasar teori ekonomi dari Adam Smith tentang bagaimana melihat suatu kemapanan kawasan dengan cara pandang ekonomi baik secara individual approach maupun holistic approach, pendekatan secara kesatuan yang masing masing saling mempengaruhi.

Adapun perkembangan penggunaan tanah adalah sebagai berikut :

	1993	1994	1995	1996	1997	
- tanah kering						
- bangunan, halaman	19,40	19,40	26,23	26,23	27,93	ha
- jalan sungai dll	0,4	0,4	0,2	0,2	0,2	ha
- tanah kering lain	3,8	3,8	0,2	0,2	0,2	ha
- kolam, empang,						
- taman	0,4	0,4	0,2	0,2	0,2	ha
- lainnya	6,23	6,23	3,4	3,4	1,7	ha
Total	30,23	30,23	30,23	30,23	30,23	ha

Perkembangan kawasan yang semakin hari semakin menarik para pemilik modal sehingga di dalam kawasan banyak terjadi peralihan hak atas tanah yang pada gilirannya akan juga ditandai dengan harga tanah yang semakin meningkat. Hal ini dapat dilihat dari hasil penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi Dan Bangunan (NJOP PBB) dari tahun ke tahun pada jalur-jalan tertentu mengalami kenaikan yang cukup berarti, sehingga bagi yang tidak mampu membayar PBB akan melakukan upaya untuk tetap bertahan ataupun mencari lahan baru. Penetapan NJOP yang disajikan dalam angka ribuan sebagai berikut :

Nama Jalan	1993	1994	1995	1996	1997
- Indraprasta	464	702	702	842	842
- Soegiyopranoto	537	1032	1032	1238	1240
- Imam Bonjol	537	1032	1032	1238	1240
- Blima	128	200	200	240	250
- Yudistiro	200	200	240	280	280
- Arjuna	160	160	200	240	250
- Nakula raya	103	128	140	200	230
- Sadewa	103	103	148	200	230
- Magersari	103	103	120	180	200
Rata-rata	259	406	424	518	529

4. Keadaan Lingkungan

1) Jaring-jalan

Keadaan lingkungan saat ini sudah berkembang di luar batas kemampuan daya dukung lingkungan. Hal ini tampak sekali pada jaring-jalan yang kondisinya saat ini mempunyai lebar antara 4 - 13 meter, jalan Nakula I yang mempunyai lebar 8 meter daya dukungnya sudah tidak memadai mengingat sebagian dipergunakan sebagai taman tepi jalan dan sebagian lagi dipergunakan sebagai tempat parkir. Untuk jalan lain sebagian besar merangkap sebagai tempat menyimpan kendaraan, karena rumah tidak mempunyai garasi. Juga tingkat keawetan sarana prasarana jalan dan saluran.

Keadaan lingkungan terutama di sekitar kampus terasa sangat padat dengan kegiatan sekitar kampus. Hal ini lebih jelas disaat terjadi kesibukan pada waktu masuk dan keluar kuliah. Hal itu lebih terasa bahwa kemampuan daya dukung fasilitas yang ada sudah tidak dapat lagi menampung kegiatan yang ada. Hal ini terjadi apabila dikampus dilakukan kegiatan yang serentak melibatkan seluruh civitas akademika.

Mengingat pertambahan penduduk musiman/semestara di kawasan ini terjadi perubahan sosial yang cukup berarti terutama di malam hari, para warga

pendatang bergerombol di depan tempat kos. Hal ini akan sangat mempengaruhi perilaku para penghuni baik dalam kenyamanan maupun kelancaran transportasi.

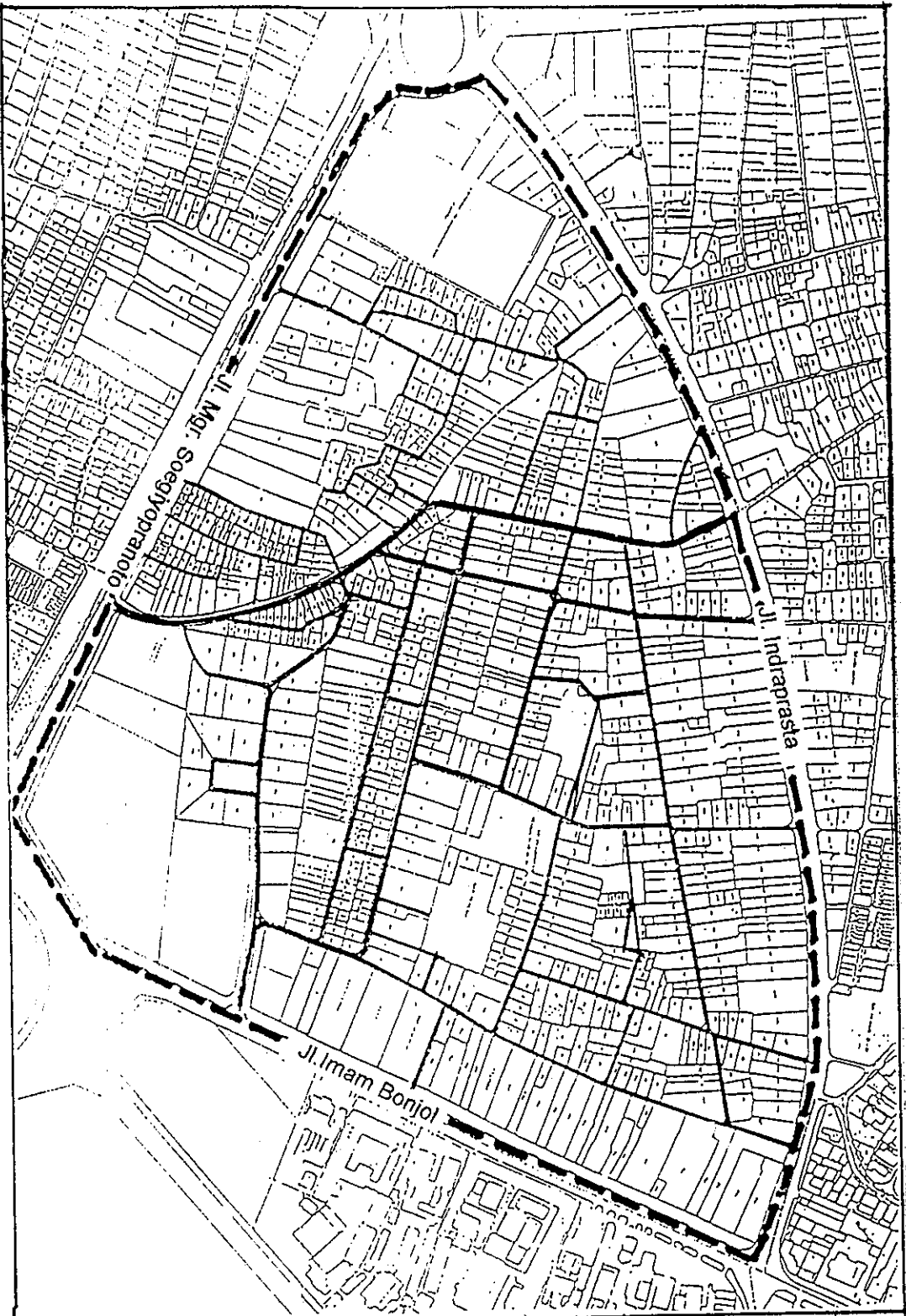
2) Penggunaan bangunan (Building use)


Sebagai akibat masuknya suatu struktur besar kedalam lingkungan pemukiman cukup banyak membawa pengaruh terhadap kawasan baik pengaruh positif maupun negatif dan juga pengaruh terhadap kondisi sosial budaya dan keadaan fisik terutama pada perubahan tata ruang lingkungan di kawasan Pendrikan Kidul.

Dari hasil pengamatan dan pendataan di lapangan pembangunan yang mengajukan Ijin Mendirikan Bangunan ternyata masih sedikit sekali yaitu 35 bangunan, sedangkan menurut pengamatan 125 bangunan yang melakukan kegiatan pembangunan sejak tahun 1992 hingga sekarang. Kegiatan pembangunan dari tahun ke tahun dapat di lihat pada uraian berikut :

- tahun 1992	2 bangunan	540 m ²
- tahun 1993	5 bangunan	957 m ²
- tahun 1994	11 bangunan	2.082 m ²
- tahun 1995	25 bangunan	8.742 m ²
- tahun 1996	32 bangunan	9.086 m ²
- tahun 1997	36 bangunan	13.828 m ²

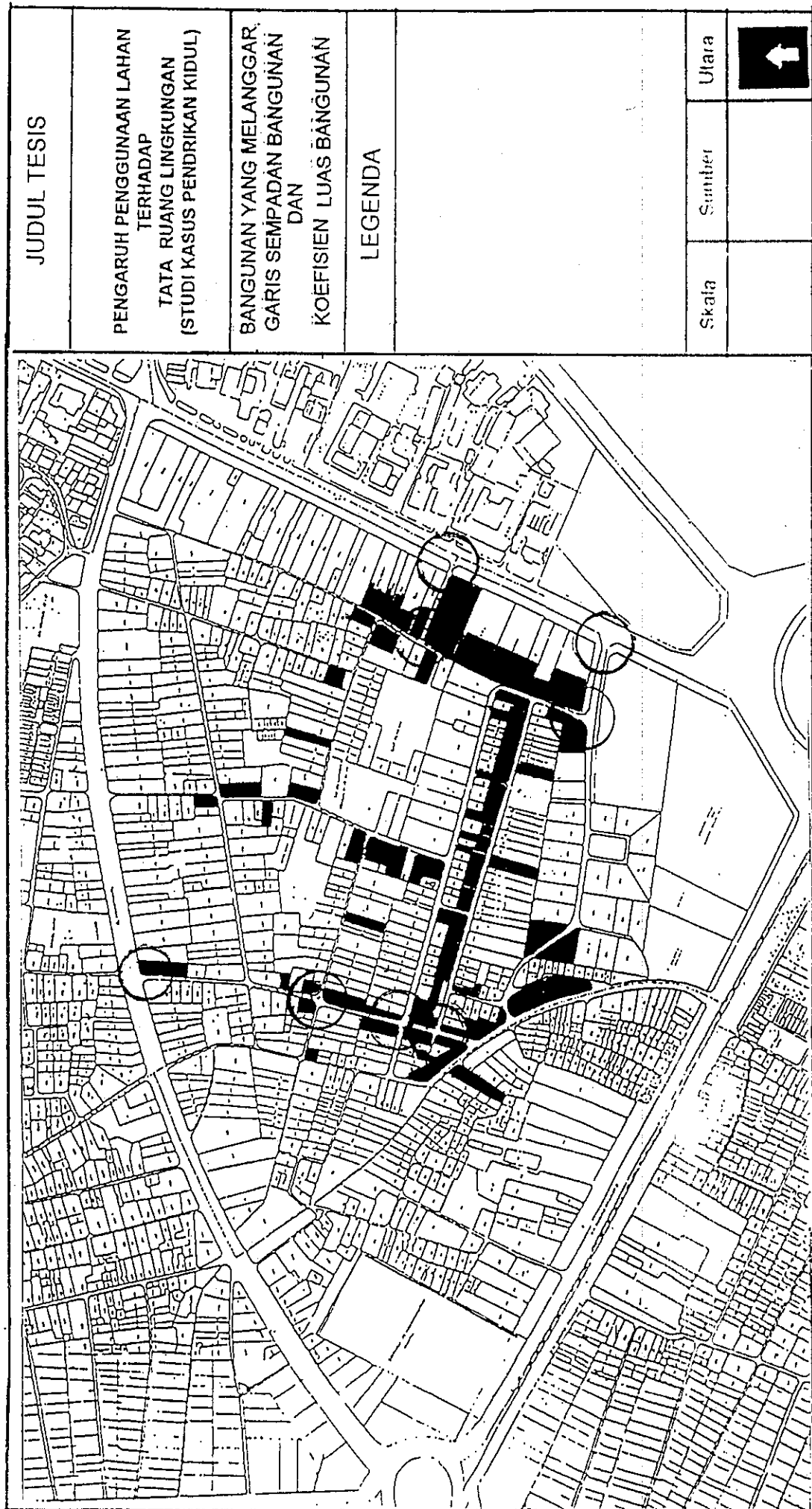
3) Pola jalan
Pola jalan yang ada menunjukkan bahwa telah dipersiapkan jalur jalan utama lingkungan, jalur sekunder dan jalur jalan tersier. Pola jalan seperti terlihat dalam peta terlampir. Pemanfaatan jalan di lingkungan ini dipersiapkan untuk suatu pelayanan dalam skala lingkungan pada fungsi perumahan yaitu pelayanan transportasi untuk skala lingkungan dengan kecepatan sedang.



JUDUL TESIS		
PENGARUH PENGGUNAAN LAHAN TERHADAP TATA RUANG LINGKUNGAN (STUDI KASUS PENDRIKAN KIDUL)		
PETA RENCANA JARINGAN JALAN		
LEGENDA		
Skala	Sumber :	Ulara
Kodya Datt II Semarang		

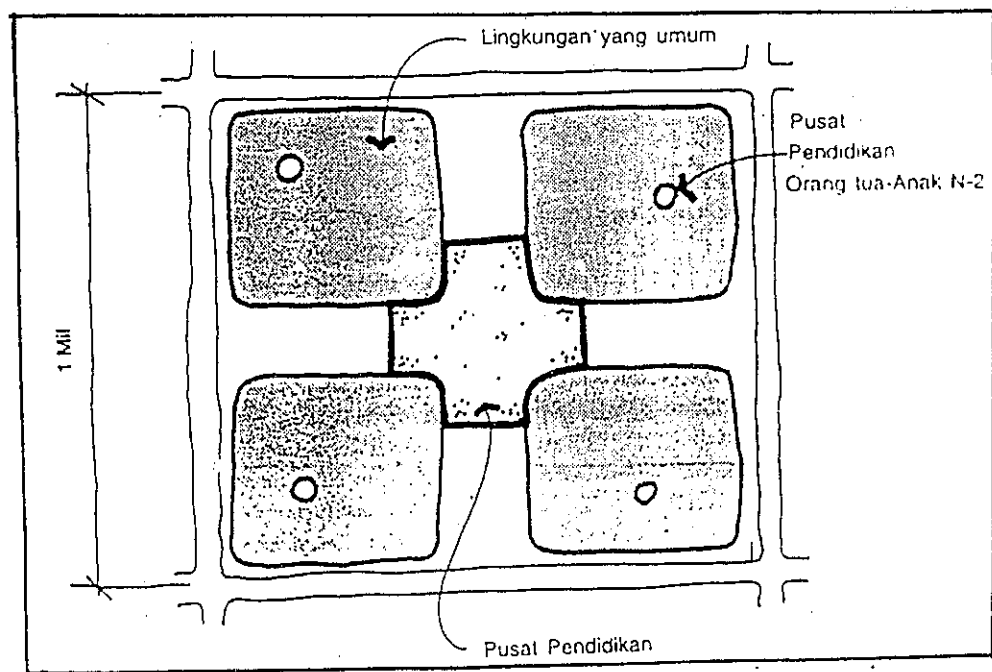
Kondisi sekarang fungsi pelayanan jalan sudah lebih terbuka pada pelayanan yang lebih luas (regional) sehingga kemampuan dan kesiapannya menjadi lebih terbatas. Hal ini terlihat dengan munculnya ketidak percayanya masyarakat pada pemakai jalan sehingga akan membahayakan segi kehidupan di lingkungan ini, sehingga sekarang muncul jalur jalan dengan berbagai upaya pengamanan atau mencegah kerawanan lalu lintas seperti gundukan jalan atau lebih dikenal dengan polisi tidur.

Kondisi lain akibat perubahan lahan ternyata banyak di jumpai dilapangan titik-titik rawan kecelakaan terutama di tikungan jalan atau perempatan karena banyak pelanggaran Koefisien Dasar Bangunan dan Koefisien Luas Bangunan yang terjadi pelanggaran garis Sepadan Bangunan yang pada akhirnya membahayakan para pemakai jalan. Juga berkembangnya Pedagang Kaki Lima di sepanjang jalan utama mengakibatkan tidak optimalnya fungsi jalan.

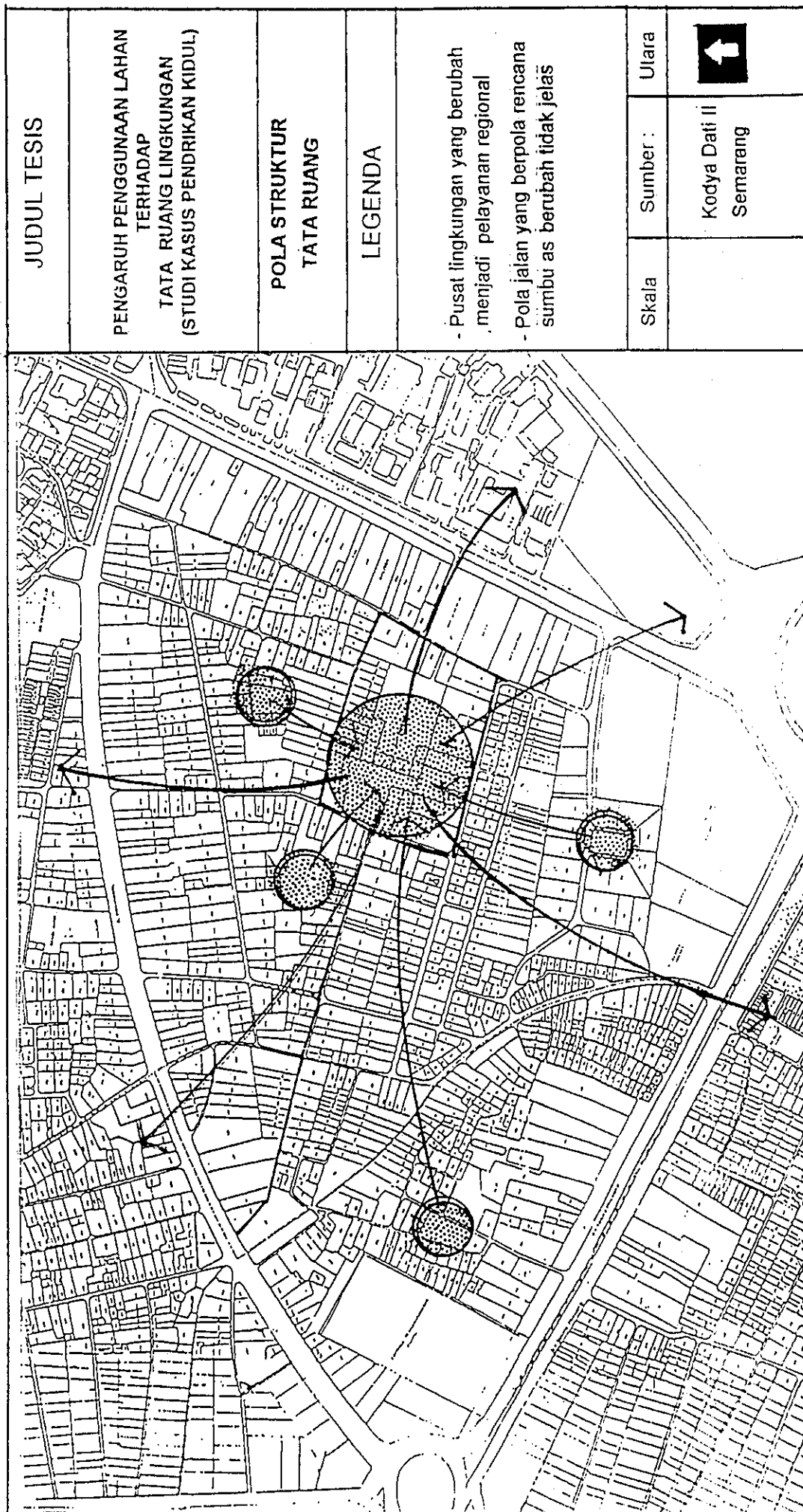


4) Open Space

Ruang terbuka (open space) dalam kota biasanya dianggap sebagai kawasan rekreasi, dan memang demikian seharusnya. Beberapa kategori ruang terbuka seperti rekreasi terpadu, rekreasi lingkungan dan taman dan ruang-ruang lain. Di kawasan penelitian terdapat beberapa open space yang luasnya tidak sebanding dengan luas wilayah. Pada struktur tata ruang kawasan dapat di lihat beberapa rencana open space tapi pada kenyataannya saat ini sudah tidak dapat berfungsi secara optimal lagi karena terdesak kebutuhan lain untuk dimanfaatkan pada hal yang lebih mempunyai nilai ekonomis. Open space yang masih bertahan ada di jalan Yudistiro seluas kurang lebih 20 x 20 m², di sudut jalan Irawan fungsinya sudah tidak optimal lagi sedang luasnya 10 m². (peta struktur tata ruang lingkungan).



Gambar : PETA POLA STRUKTUR TATA RUANG
Sumber : Pengamatan Perencanaan Kota jilid 2 hal



5) Fasilitas umum dan Fasilitas sosial

Fasilitas umum dan fasilitas sosial di kawasan penelitian cukup lengkap tersedia seperti fasilitas pendidikan tingkat Sekolah Dasar terdapat beberapa sekolah tetapi jumlah muridnya dari tahun ke tahun semakin menurun, fasilitas pendidikan tingkat sekolah lanjutan ada beberapa sekolah tapi skala pelayanannya sudah tidak pelayanan lingkungan tapi sudah merupakan pelayanan kota. Fasilitas kesehatan terdapat cukup banyak baik dokter yang berpraktek secara pribadi maupun secara bersama, dilengkapi apotik, laboratorium. Fasilitas ibadah cukup banyak dan terdapat berbagai fasilitas ibadah umat beragama seperti masjid, musholla, gereja kristen.

5. Aspek sosial budaya


Kehidupan sosial budaya masyarakat Kelurahan Pendrikan Kidul mempunyai suatu ciri khas yaitu merupakan daerah pensiun, sedang pada jaman Pemerintahan Belanda termasuk suatu kawasan kelompok "priyayi", kelompok elite pada saat itu. Hal ini masih terlihat dari hak atas tanah yang sebagian besar dimiliki oleh keluarga Kraton Mangkunegaran (*Liem Thian Joe, Riwayat Semarang, 1933*). Pada awalnya penguasa tanah disini adalah Prince Hendric Land, kemudian beralih pada keluarga Mangkunegaran yang sampai sekarang masih

menguasai sebagian terutama daerah Yudistiro dan sepanjang jalan Imam Bonjol.

Hubungan masyarakat disini cukup guyub, hal ini dikarenakan adanya konsep hunian yang berimbang. Seperti konsep yang dikembangkan sekarang yaitu konsep pengembangan perumahan dengan perbandingan 1 : 3 : 6, hal itu telah diterapkan pada kawasan penelitian yaitu dengan mengelompokkan kelompok kapling besar, sedang dan kecil.

Sejalan dengan perkembangan kota, khususnya pusat kota dimana Kelurahan Pendrikan Kidul berada, maka terjadilah pergeseran pergeseran fungsi terutama yang terkait langsung dengan aktifitas regional/kota. Pergeseran banyak terjadi pada daerah yang langsung bersinggungan dengan jalur jalan utama kota (Jalan Imam Bonjol, Jalan Mgr Soegiyopranoto dan Jalan Indra-prasta). Untuk kawasan bagian dalam juga telah mengalami pergeseran dari yang semula berupa fungsi sosial kini telah banyak berubah menjadi fungsi ekonomi. Hal ini jelas akan mempengaruhi aspek sosial budaya masyarakat yang dahulunya banyak berpikir paguyuban sudah mulai bergeser pada pemikiran ekonomi.



JUDUL TESIS		
PENGARUH PENGGUNAAN LAHAN TERHADAP TATA RUANG LINGKUNGAN (STUDI KASUS PENDRIKAN KIDUL)		
PENYEBARAN KUESIONER		
LEGENDA		
Skala	Sumber :	Utara
	Pengamatan Lapangan	

6. Hasil penelitian di lapangan

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan dari daftar pertanyaan yang disebar sebanyak 125 buah, daftar pertanyaan yang terisi kembali sebanyak 100 buah setelah dilakukan pengolahan data terdapat masukan sebagai berikut :

a. Kelompok umur

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan yang menanggapi daftar pertanyaan sebagian besar masuk kelompok usia di atas 60 tahun untuk kelompok umur :

< 30 tahun	sebanyak	4 %
31 - 40	sebanyak	11 %
41 - 50	sebanyak	10 %
50 - 60	sebanyak	16 %
> 60 tahun	sebanyak	59 %

Penghuni yang sudah menetap cukup lama di kawasan ini diharapkan dapat memberikan gambaran secara lebih nyata mengingat sudah mengalami berbagai perubahan sejak jaman sebelum kemerdekaan hingga sekarang.

b. Pekerjaan

Jenis pekerjaan dari para responden sangat bervariasi mengingat penduduknya sangat heterogen sehingga diperoleh data sebagai berikut :

Penjual jasa	sebanyak	7 %
PNS/ABRI	sebanyak	16 %

Pensiunan	sebanyak	35 %
Pegawai Swasta	sebanyak	20 %
Wiraswasta	sebanyak	22 %

Jenis pekerjaan utama dari sejumlah responden sebagian besar adalah para pensiunan atau penerima pensiunan.

c. Pendidikan

Hasil penelitian yang menyangkut tingkat pendidikan meliputi :

Tidak sekolah	sebanyak	3 %
Sekolah Dasar	sebanyak	28 %
Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama	sebanyak	17 %
Sekolah Menengah Tingkat Atas	sebanyak	33 %
Akademik/ Perguruan Tinggi	sebanyak	19 %

d. Hasil penelitian terhadap adanya perubahan penggunaan bangunan/ rumah yang di huni sebanyak 77 % menyatakan adanya perubahan terhadap rumah/bangunan dan sebanyak 23 % menyatakan tidak ada perubahan terhadap bangunan/rumah. Perubahan atau tidak ada perubahan memunculkan berbagai alasan yang sangat bervariasi seperti kebutuhan ekonomi, mengikuti mode dan lain lain.

e. Hasil perubahan terhadap rumah/bangunan menunjukkan tingkat perubahan mulai dari perubahan secara

menyeluruh sebanyak 29 %, perubahan pada bagian depannya saja sebanyak 30 %, perubahan pada bagian bagian tertentu saja sebanyak 17 % sedang kondisi yang lain menunjukkan sebanyak 23 %.

f. Hal-hal yang menyebabkan adanya perubahan penggunaan rumah/bangunan adalah beberapa faktor yaitu alasan kepentingan ekonomi sebanyak 51 % yang meliputi kegiatan perdagangan, disewakan dan sebagai tempat pemondokan, alasan lain adalah adanya penambahan penghuni baik tambahan penghuni yang masih ada hubungan keluarga maupun tidak sebanyak 23 %, alasan perubahan yang mengikuti mode karena tuntutan jaman hanya sebanyak 5 % sedangkan alasan alasan lain yang tidak jelas sebanyak karena todak ada perubahan sebanyak 23 %.

g. Pertambahan jumlah penghuni selain keluarga sendiri merupakan kejadian yang cukup banyak terjadi. Penambahan dengan jumlah antara 1 - 5 orang sebanyak 59 %, penambahan sebanyak 6 - 10 orang sebanyak 27 %, diatas 10 orang sebanyak 5 % sedangkan yang tidak mengalami penambahan jumlah penghuni sebanyak 9 %.

h. Perubahan penggunaan lahan maupun lingkungan dikemukakan oleh 66 % dari jumlah responden sedangkan

34 % menyatakan tidak ada perubahan.

- i. Sedangkan perubahan yang terjadi di kawasan ini meliputi perubahan pola jalan dan kemampuan daya dukung sebanyak sebanyak 63 %, perubahan sarana prasarana lingkungan sebanyak 22 %.
- j. Adapun penyebab perubahan yang terjadi pada lingkungan sebagai akibat kegiatan yang berubah sebanyak 58%, sedang atas kehendak masyarakat sebanyak 10 % dan akibat munculnya fasilitas pelayanan kota sebanyak 25 %.
- k. Dengan adanya peningkatan pembangunan di kawasan penelitian pendapat masyarakat tentang keadaan lalu lintas menyatakan keadaan sepi hanya 3 %, keadaan lalu lintas meningkat keramaiannya sebanyak 49 % sedangkan keadaan yang ramai dan semrawut sebanyak 48 %.
- l. Peningkatan sumber pendapatan masyarakat di kawasan penelitian mengalami kenaikan sebanyak 79 %, sedangkan yang tidak mengalami kenaikan pendapatan sebanyak 23 %.
- m. Peningkatan pendapatan berasal dari berbagai usaha yaitu usaha pemondokan sebanyak 69 %, usaha jasa

pelayanan sebanyak 2 %, usaha lain-lain berupa fotocopy, warung, wartel dll sebanyak 22 % bantuan dari anak-anak sebanyak 7 % .

n. Pemakaian rumah sebagai tempat pemondokan sebanyak 90 %, sedangkan yang tidak hanya 10 %.

o. Ketersediaan fasilitas pelayanan ekonomi di sekitar lokasi pendapat masyarakat menyatakan cukup banyak sebanyak 95 % sedangkan yang 5 % menyatakan banyak sekali fasilitas ekonomi.

p. Kehidupan berbudaya dan bermasyarakat pada umumnya di kawasan penelitian keadaannya cukup baik dan guyub, terutama pada penduduk asli keadaan guyub dinyatakan oleh lebih besar dari 50 % sedangkan yang lain pendapatnya sangat bervariasi tergantung dari lingkungan masing-masing.

BAB V. ANALISIS PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN

Pada bab ini merupakan analisis hasil penelitian yang dilakukan dengan membagi menjadi dua bagian, bagian pertama pembahasan data sekunder tentang perubahan lahan dilakukan dengan menggunakan metode analisis diskriptif. Bagian kedua membahas data primer, faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan lahan dengan menggunakan metode analisis statistika.

Setelah dilakukan pengamatan dilapangan dihasilkan beberapa temuan yang dapat dipakai sebagai bahan pembahasan yang didasarkan atas kerangka pikir yang dihasilkan dari pembahasan landasan teori dan tinjauan kasus.

Berdasarkan penelaahan dari Rencana Umum Tata Ruang Kota Semarang, Pola Penggunaan Tanah untuk Kotamadya Semarang mendekati pola *Concentric Ring Theory* dan arah perkembangan kotanya mengikuti Pola Konsentrik Radial karena perkembangan pembangunan kotanya mengikuti pola jaringan transportasi, mengingat dalam rencana kota menganut pembagian berdasarkan zona-zona yang terdiri dari :

- zona industri di sebelah barat dan timur
- zona perdagangan dipusat kota
- zona perumahan dan permukiman tersebar diseluruh bagian wilayah kota

- zona pendidikan dan kebudayaan, berada di beberapa penjuru kota sedangkan kampus perguruan tinggi negeri berada di daerah Tembalang dan Sekaran
- zona agraris berada di kecamatan Mijen, Gunung Pati, Ngalian dan sebagian Tugu

Disamping pembagian berdasarkan zona Kotamadya Semarang dibagi pula berdasarkan wilayah pengembangan yang terdiri dari:

- Wilayah Pengembangan I, meliputi area di Pusat Kota meliputi Kecamatan Semarang Tengah, Semarang Timur, Semarang Utara, Semarang Barat, Semarang Selatan, Candisari, Gajahmungkur dan Gayamsari dengan ciri kegiatan bersifat perkotaan.
- Wilayah Pengembangan II, meliputi Kecamatan Tugu, sebagian Kecamatan Ngalian dan Kecamatan Genuk.
- Wilayah Pengembangan III, meliputi sebagian Kecamatan Genuk, Kecamatan Pedurungan, Tembalang dan Banyumanik, berfungsi sebagai wilayah sub urban.
- Wilayah Pengembangan IV, meliputi Kecamatan Gunung Pati, Kecamatan Mijen dan sebagian Kecamatan Ngalian, dengan ciri kegiatan Agraris.

A. FAKTOR EKTERNAL YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN

1. Perubahan penggunaan bangunan

Perubahan penggunaan bangunan diartikan sebagai perubahan fungsi dan perubahan bentuk bangunan

atau perubahan ujud (form), dalam penelitian ini bentuk bangunan diartikan perubahan bentuk dari bentuk aslinya menjadi bentuk baru yang disesuaikan dengan kebutuhan sehingga terjadi perubahan fungsi. Namun perubahan fungsi belum tentu merubah bentuk dari bangunan tersebut tapi fungsi berubah. Dalam penelitian ini dilakukan sesuai dengan judul penelitian yaitu pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap tata ruang permukiman kota, tolok ukur yang di pakai adalah kondisi beberapa tahun terakhir.

Hasil dari penelitian terhadap beberapa responden menunjukkan bahwa dalam melihat beberapa aspek perubahan penggunaan bangunan terdapat beberapa model yaitu :

- bangunan yang tetap pada penggunaan semula
- bangunan yang berubah bentuk dan fungsinya tetap
- bangunan yang berubah bentuk dengan fungsi juga berubah.
- bangunan tetap sedangkan fungsi berubah.

Pada kawasan pinggir yang lokasinya berada di tepi Kelurahan Pendrikan Kidul fungsi yang ada telah lebih berkembang sebagai fungsi pelayanan tingkat regional. Melihat data yang ada ternyata banyak terjadi perubahan fungsi dan bentuk bangunan yang semula berupa rumah tinggal banyak berubah

menjadi bangunan kantor atau bangunan komersial, perubahan fungsi ini dibarengi dengan perubahan bentuk bangunan disesuaikan dengan fungsi bangunan yang baru. Hal ini karena pengaruh perkembangan kota di mana kawasan penelitian merupakan *activity support* yang berperan sebagai komunikator agar tercipta hubungan ruang yang menerus antara fungsi kegiatan lingkungan dan kegiatan fungsi kota lainnya. Aktivitas kawasan pinggiran ini berupa suatu kawasan ekonomi yang mendorong fungsi-fungsi yang ada menyesuaikan kebutuhan. Perubahan ini terlihat hampir diseluruh jalan protokol yang membatasi kawasan penelitian. Perubahan fungsi tidak hanya terjadi satu per satu kapling bangunan tapi banyak terjadi penggabungan beberapa kapling dibangun menjadi satu bangunan hal ini terjadi seperti bangunan BHS Bank, Dealer mobil Bimantara, Rumah Dinas Gubernur Jawa Tengah, Kantor Badan Kerjasama Penanaman Modal Daerah, Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama, Kampus Universitas Tujuh Belas Agustus, Kampus Akademi Pelayaran Nasional Indonesia, Kantor Palang Merah Indonesia.

Hasil penelitian/pengamatan dilapangan didapatkan beberapa hal yang cukup menonjol, menurut data peta jaman Belanda, *A in 11 Bladen, blade 11, schaal 1 : 2000, th 1875, sepanjang weg Batavia nar Soerabaja dan weg nar Bodjong*, kawasan tersebut

diperuntukkan sebagai daerah Perumahan Belanda. Perkembangan pada saat ini weg nar Bodjong yang sekarang lebih dikenal dengan Jalan Imam Bonjol, semula direncanakan dalam 15 kapling yang ukurannya cukup besar ukuran 40 x 70 meter, pada saat ini menjadi 30 kapling dengan ukuran luas kapling yang sangat bervariasi, penggunaan tanah sudah berubah cukup banyak dari hasil pengamatan kapling yang tetap sebagai rumah tinggal sebanyak 3 kapling dengan ukuran yang kecil sekali, atau 10 % dari jumlah kapling tapi dilihat dari luasnya tinggal 2.5 % dari luas kawasan sepanjang jalan ini. Hal ini juga terjadi di sepanjang weg Batavia nar Soerabaya sekarang dikenal dengan Jalan Mgr. Soegiyopranoto, direncanakan untuk Penjara wanita dan perumahan, sebanyak 16 kapling besar sekarang menjadi 35 kapling dan seluruhnya sudah berubah fungsi. Sedangkan kawasan Jalan Indraprasta yang pada saat itu belum ada karena masih berupa lahan kosong, setelah itu di rencanakan untuk kawasan pemukiman, perkembangan saat ini dari 70 kapling yang ada yang berupa rumah tinggal hanya 14 kapling atau 20 %.

Pada kawasan tengah keragaman bangunan yang ada cukup banyak baik berupa ukuran dan bentuknya, tapi penggunaan bangunan sebagian besar adalah merupakan suatu perumahan dengan berbagai ukuran

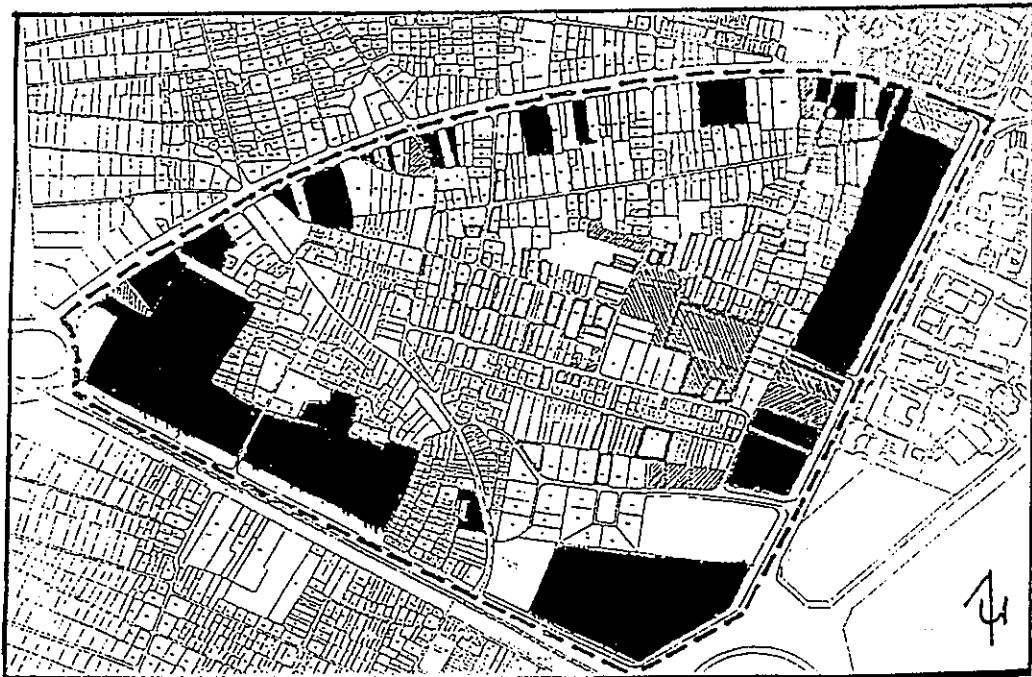
dan tipe.

Demikian pula luas kapling sangat bervariasi mulai dari kapling besar dengan ukuran 500 - 1000 m². kapling sedang 200 - 500 m² dan kapling kecil dibawah 200 m². Menurut hasil penelitian jumlah kapling yang ada sebanyak 875 buah, kapling besar sebanyak 214 buah atau 25 %, kapling sedang sebanyak 256 buah atau 30 % dan kapling kecil sebanyak 385 buah atau 45 %. Dari keragaman yang ada bangunan yang berubah fungsi sebanyak 77 %, tidak berubah sebanyak 23 %.

Rumah yang merupakan cerminan kehidupan penghuninya, karena tidak saja berfungsi sebagai wadah atau tempat berteduh dan tempat tinggal, namun juga menampilkan personifikasi secara individu dan kelompok penghuni, keberadaannya dan peranannya terhadap lingkungan. Perubahan di kawasan tengah ini terjadi karena bergesernya fungsi rumah tinggal menjadi fungsi ganda sebagai tempat usaha, sebagai tempat tinggal sementara (sewa, kost, warung, dll). Faktor penyebab terjadinya perubahan karena tuntutan kebutuhan karena munculnya kegiatan yang cukup dominan dan membutuhkan pelayanan, juga karena adanya tuntutan ekonomi sehingga banyak rumah yang beralih fungsi sebagai tempat usaha. Hasil pengamatan di lapangan diperoleh pengelompokan bangunan yang tetap tidak berubah

23 %, berubah bentuk tapi fungsi tetap 10 %, berubah bentuk dan fungsi 26 %, bentuk tetap tapi fungsinya berubah 41%.

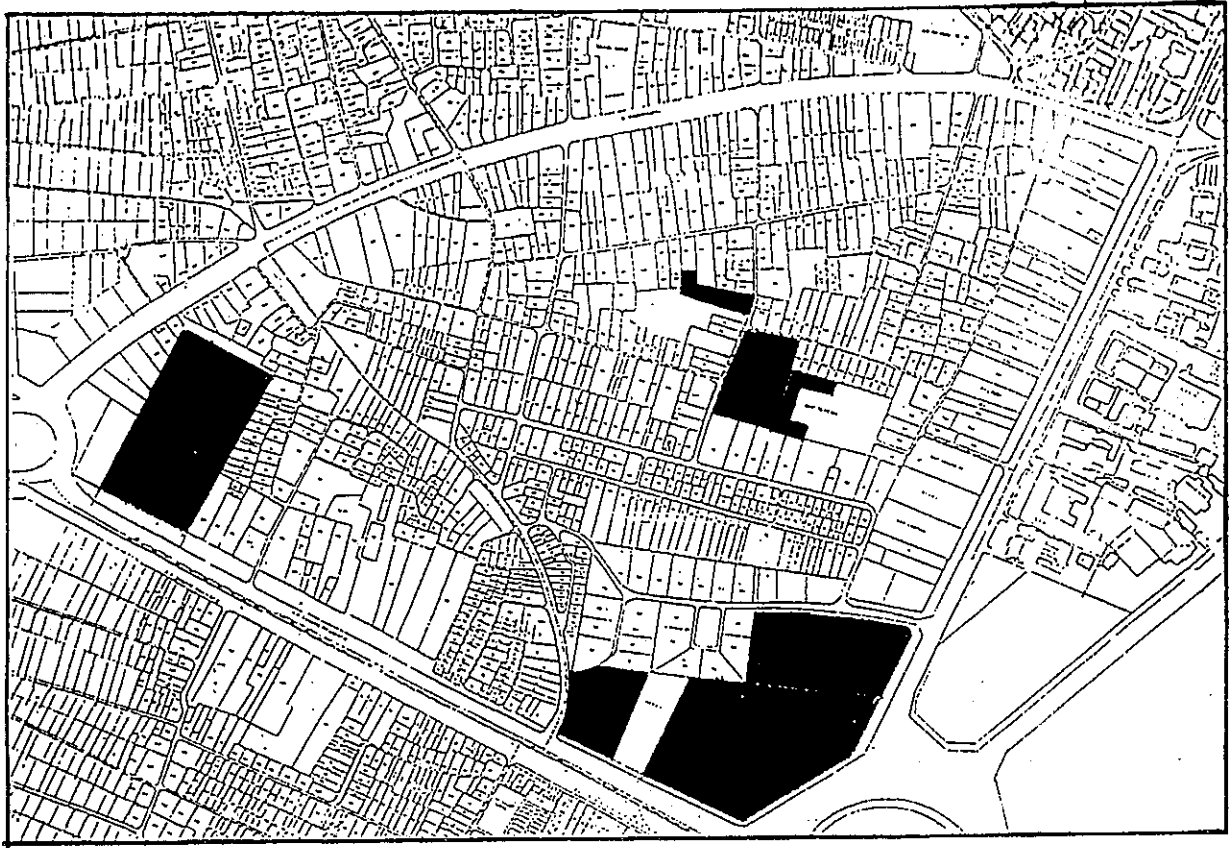
Hal ini semua dapat sangat berpengaruh pada kondisi lingkungan secara keseluruhan baik kemampuan daya dukung sarana prasarana maupun kehidupan masyarakat secara keseluruhan.



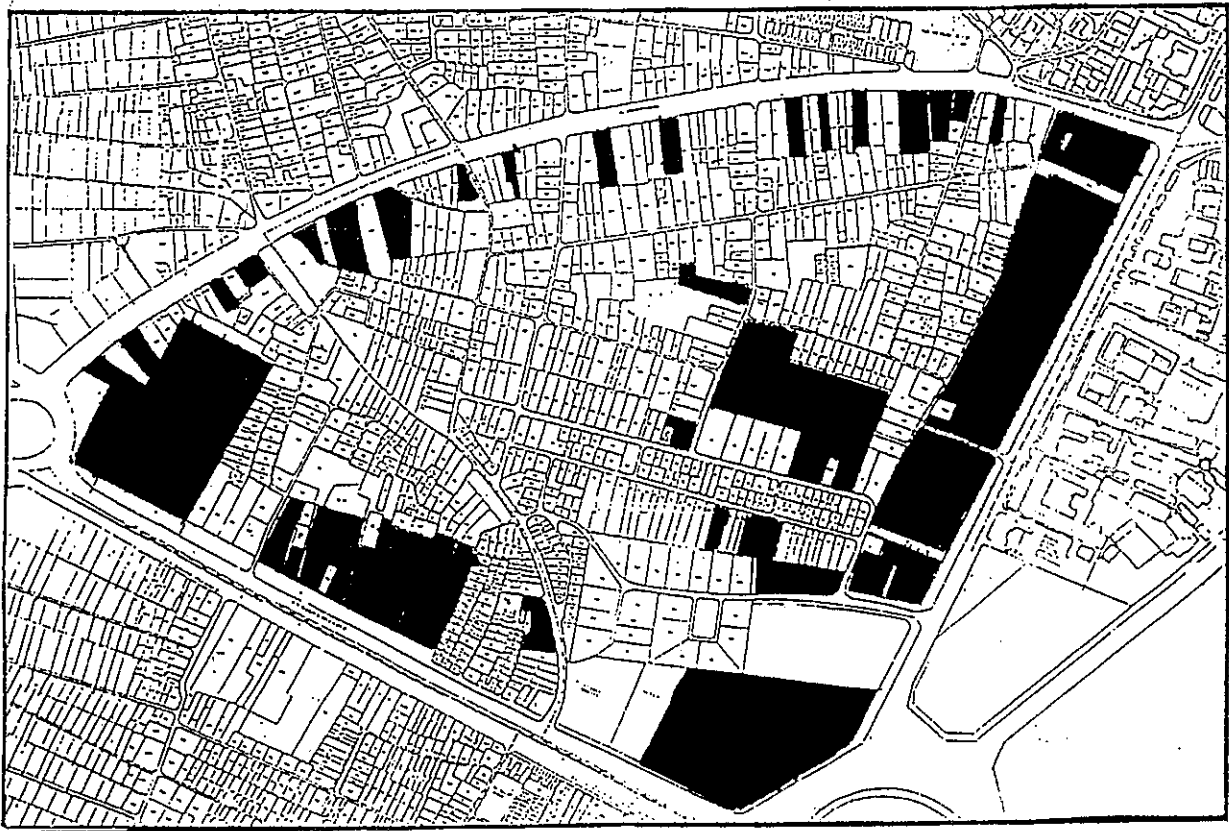
Gambar : PETA PENGGUNAAN TANAH

- Perkantoran/toko jasa
- Pendidikan
- ▨ Campuran (rumah+usaha)
- Perumahan

Sumber : Pengamatan Lapangan



Gambar : PETA PERUBAHAN PENGGUNAAN
TANAH SEBELUM TH. 1990
Sumber : Kodya Dati II Semarang



Gambar : PETA PERUBAHAN PENGGUNAAN
TANAH SESUDAH TH. 1990
Sumber : Kodya Dati II Semarang

Bangunan-bangunan yang diteliti pada daerah penelitian menggambarkan keadaan di lapangan, baik secara individu bangunan maupun secara kelompok. Fungsi bangunan disini akan di bedakan menjadi tiga yaitu :

- fungsi sebagai tempat tinggal
- fungsi sebagai tempat tinggal yang bergabung dengan tempat usaha
- fungsi bangunan yang hanya di gunakan sebagai tempat usaha

Hasil penelitian di lapangan adalah sebagai berikut :

Perubahan penggunaan bangunan 77 %

Tidak terjadi perubahan 23 %,

Sedangkan tingkat perubahan yang terjadi menunjukkan beberapa hal yang sangat bervariasi, hal ini tergantung dari beberapa hal seperti tidak memiliki dana ataupun lokasi tanahnya sudah tidak memungkinkan untuk dikembangkan lagi. Keadaan ini kembali pada kawasan penelitian yang semula merupakan kawasan kaum elite pensiunan yang seolah tidak terpengaruh akan perkembangan kota ternyata dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan pembangunan. Adapun tingkat perubahan yang terjadi meliputi :

Perubahan seluruhnya	29 %
Perubahan hanya bagian depan	30 %
Bagian-bagian tertentu saja	17 %
Perubahan lain-lain	23 %

Alasan terjadinya perubahan ternyata juga berbeda-beda sebagian besar dengan alasan kepentingan ekonomi dalam rangka menambah penghasilan, sehingga penambahan sumber pendapatan merupakan salah satu variabel terpengaruh dari adanya perubahan lahan atau bangunan. Beberapa alasan terjadinya perubahan adalah sebagai berikut :

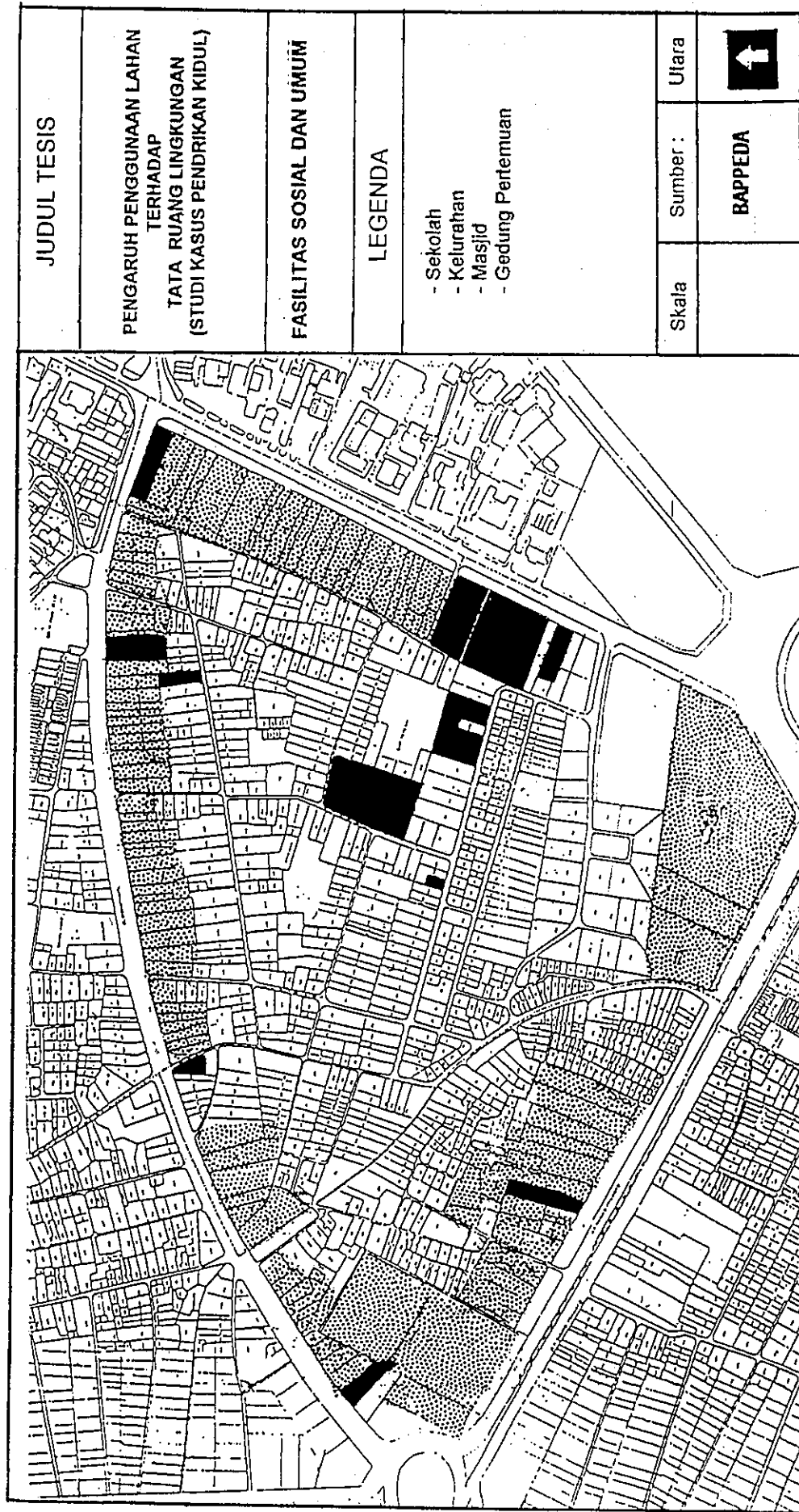
Kepentingan ekonomi (dagang, pondokan dll)	51%
Pertambahan jumlah penghuni	23%
Mengikuti mode	5%
Lain-lain	23%

Dari data-data lapangan yang diperoleh ternyata perubahan penggunaan lahan yang merupakan activity support dapat memicu pembangunan di kawasan yang berada di sekitarnya. Melihat data-data yang dapat dikumpulkan baik di lapangan maupun dari perijinan yang telah dikeluarkan oleh Dinas Tata Bangunan mengenai Ijin Mendirikan Bangunan IMB terjadi peningkatan yang cukup spektakuler untuk suatu kawasan yang peruntukan utamanya merupakan

kawasan permukiman. Perubahan bangunan dari tahun ke tahun sejak 1992 adalah sebagai berikut :

1992 - 1993	pembangunan meningkat	77 %
1993 - 1994	pembangunan meningkat	117,5 %
1994 - 1995	pembangunan meningkat	319,8 %
1995 - 1996	pembangunan meningkat	3,9 %
1996 - 1997	pembangunan meningkat	52,2 %

Peningkatan pembangunan yang terjadi cukup tinggi terjadi saat masuknya kampus STIMIK yang membawa pengaruh pada kawasan sekitarnya, yang diikuti pembangunan-pembangunan lain yang merupakan pelayanan untuk para mahasiswa yang kuliah di kampus ini. Hal inilah yang mengakibatkan banyak terjadi perubahan tata ruang lingkungan, peningkatan harga jual tanah yang dapat dilihat dari meningkatnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), setiap tahunnya dan peningkatan jumlah penduduk musiman yang mempengaruhi banyak kehidupan di kawasan penelitian. Berawal dari perubahan bangunan inilah menuntut adanya ketersediaan lahan pada areal yang sangat terbatas sehingga banyak terjadi pelanggaran batas bangunan seperti KLB dan KDB, yang pada akhirnya akan mempengaruhi perubahan tata ruang lingkungan. Hal ini dapat dilihat dalam peta di bawah ini :



JUDUL TESIS

PENGARUH PENGGUNAAN LAHAN
TERHADAP
TATA RUANG LINGKUNGAN
(STUDI KASUS PENDRIKAN KIDUL)

FASILITAS SOSIAL DAN UMUM

LEGENDA

- Sekolah
- Kelurahan
- Masjid
- Gedung Pertemuan

Skala

Sumber :

Ujara

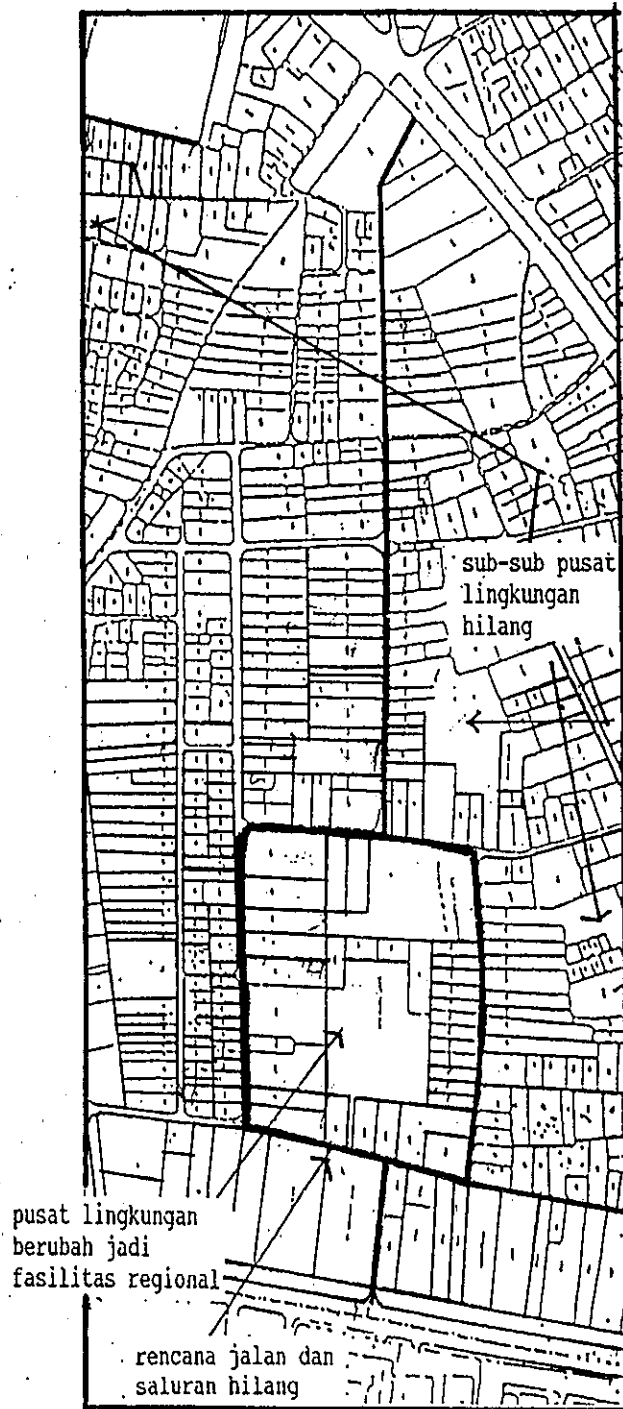
BAPPEDA



2. Perubahan tata ruang lingkungan

Perubahan secara organik membutuhkan waktu yang cukup panjang dan berlangsung secara berkesinambungan. Namun dalam kurun waktu yang tidak terlalu lama terjadi suatu lonjakan perubahan tata ruang kawasan setelah terbangunnya kampus STIMIK, Kampus ini merupakan moda yang sangat mempengaruhi pembangunan dan menyebabkan perubahan tata ruang lingkungan.

Pergeseran pusat lingkungan terjadi akibat munculnya suatu pusat kegiatan baru di kawasan penelitian sehingga pusat lingkungan lama yang terletak disekitar Sekolah Dasar Pendrikan Tengah I-IV dan V-VI, dengan luas tanah SD PT I-IV seluas 3.500 m² dan SD PT V-VI seluas 2.000 m², bergeser pada pusat lingkungan baru yaitu kampus STIMIK, sehingga pusat lingkungan lama semakin tidak berperan akibat fungsi terus berkurang dan khususnya SD PT I-IV akan digabungkan dengan kampus STIMIK, sedangkan SD PT I-IV akan digabung dengan SD PT V-VI, demikian pula nasib SD, SMP Theresia nasibnya sudah lebih dahulu tidak berperan, karena tanahnya sudah dimerger dengan kampus STIMIK.



PETA
KONSEP SUMBU KAWASAN

Hilangnya aset yang cukup bersejarah yaitu SD PT I-IV, yang merupakan peninggalan Pemerintah Belanda yang terkenal dengan High Indisch School (HIS), dengan konstruksi bangunan yang cukup nyaman untuk digunakan tanpa memikirkan peralatan tambahan, sehingga hal ini akan menambah deretan hilangnya warisan budaya, sebagai bentuk artifak yang memberikan tengeran (landmark) ditingkat lingkungan, atau "*a sense of history*", sehingga penduduk asli akan merasa asing di lingkungannya sendiri.

Hasil pengamatan dilapangan dibandingkan dengan konsep perencanaan kawasan penelitian terdapat pergeseran konsep. Konsep semula yang di kenal dengan arsiteknya Thomas Karsten merencanakan suatu konsep

sumbu yang melewati pusat lingkungan (Land mark) yang berupa Sekolah Dasar dan Sekolah Menengah Pertama dengan titik awalnya bermula di Jalan Imam Bonjol dan menerus sampai jalan Arjuna. Namun konsep ini dalam perjalanannya terjadi pergeseran yang mengakibatkan terjadinya konsep yang tidak jelas lagi (peta konsep sumbu kawasan di atas). Akibatnya pola tata ruang kawasan secara keseluruhannya terjadi perubahan dengan adanya optimalisasi penggunaan lahan dan akibat kurang ketatnya pengawasan dan pemberian izin di kawasan penelitian.

Perolehan data di lapangan menunjukkan akibat terjadinya perubahan fungsi bangunan ternyata berdampak cukup banyak terhadap keramaian lalu lintas, dari semula yang keadaannya sepi dan tenang ternyata kondisi sekarang banyak berubah seperti :

- | | |
|--------------------------------|------|
| - lalu lintas sepi | 3 % |
| - lalu lintas meningkat sedang | 49 % |
| - lalu lintas ramai semrawut | 48 % |

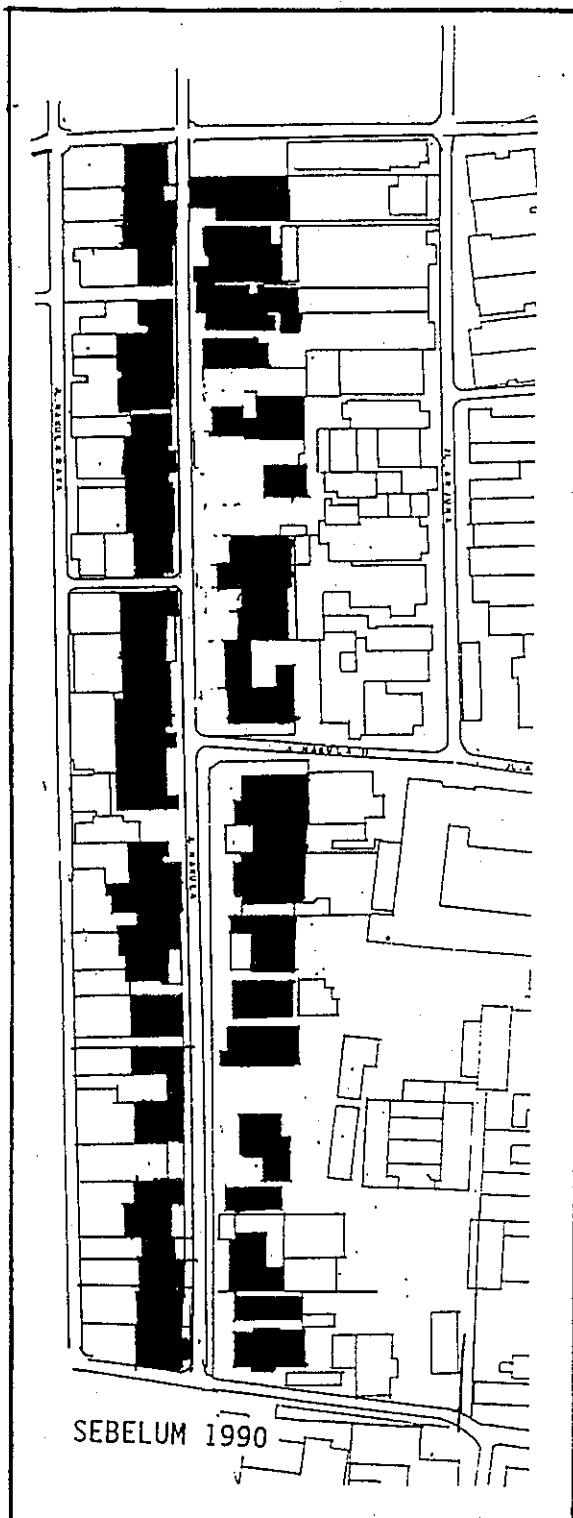
Hal ini di tandai dilapangan dengan banyaknya terjadi kerawanan lalu lintas, hingga memunculkan gagasan untuk membuat lalu lintas berjalan agak lambat dengan membuat polisi tidur atau gundukan yang melintang jalan. Pada akhirnya akan mempengaruhi tingkah laku dari masyarakat penghuninya, sehingga merasa terasing di tempat tinggalnya

sendiri sehingga menimbulkan kecemasan terhadap keamanan anak cucu mereka. Karena semakin terbatasnya tempat bermain terutama di luar rumah karena halaman di dalam sudah di optimalkan untuk kegiatan lain.

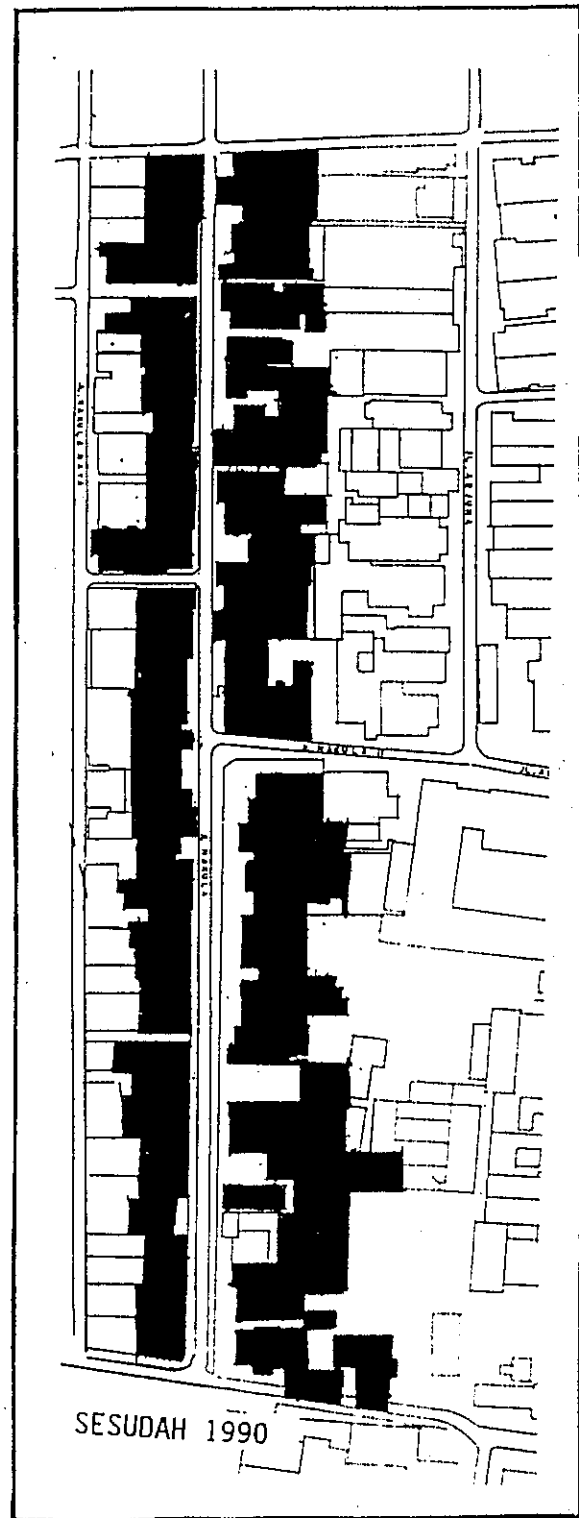
Pola diagramatis dari struktur tata ruang kawasan adalah seperti konsep Anthony J Catenese, JC Snyder, Susongko, Manusia mendisain, bereaksi terhadap dan merasakan lingkungan terutama dalam hubungannya dengan artinya, bukan dalam kualitas persepsinya yang berubah arti dan skemanya. Kita dapat mempelajari perubahan kebudayaan dari pemukiman-pemukiman, atau membandingkan komponennya.

Hasil penelitian tersebut diatas dapat dilihat bahwa dengan adanya perubahan pusat lingkungan dengan skope pelayanan yang berbeda akan mengakibatkan perubahan penggunaan lahan yang berbeda pula. Pusat lingkungan yang lama berupa beberapa Sekolah Dasar yang tingkat pelayanannya adalah lingkungan tidak banyak berpengaruh pada daerah sekitarnya. Tetapi pusat lingkungan yang baru dengan skope pelayanan yang lebih luas (regional) akan berpengaruh cukup besar pada kawasan di sekitarnya. Karena pengaruh kedua pusat pertumbuhan ini terhadap kegiatan masyarakat sangat berbeda sehingga pola kegiatan masyarakat akan banyak mempengaruhi perubahan tata ruang lingkungan.

Gambar :



Gambar :



Trend pertumbuhan kawasan Jalan Nakula I menjadi kawasan pendukung kegiatan (activity support), dengan adanya kegiatan skope regional, menjadikan adanya tatanan ekonomi baru sebagai pendukung.

Sumber : Pengamatan Lapangan
Bappeda Kodya Semarang

Perubahan bentuk tata ruang pemukiman dipengaruhi oleh berbagai faktor yang sangat berkaitan dengan bentuk fisik yang disebabkan oleh berkembangnya pola kegiatan masyarakat, kepadatan bangunan, perubahan mata pencaharian, transportasi, pembatas rumah (pagar) dan intervensi pemerintah dengan kebijakannya.

Perubahan lain karena terjadinya perubahan kepadatan bangunan yang dimaksud adalah building coverage (BC), yang digunakan bangunan tersebut disini dapat diketahui besar ruang terbuka pada masing-masing lokasi. Juga pemanfaatan tanah dikaitkan dengan garis sepadan bangunan.

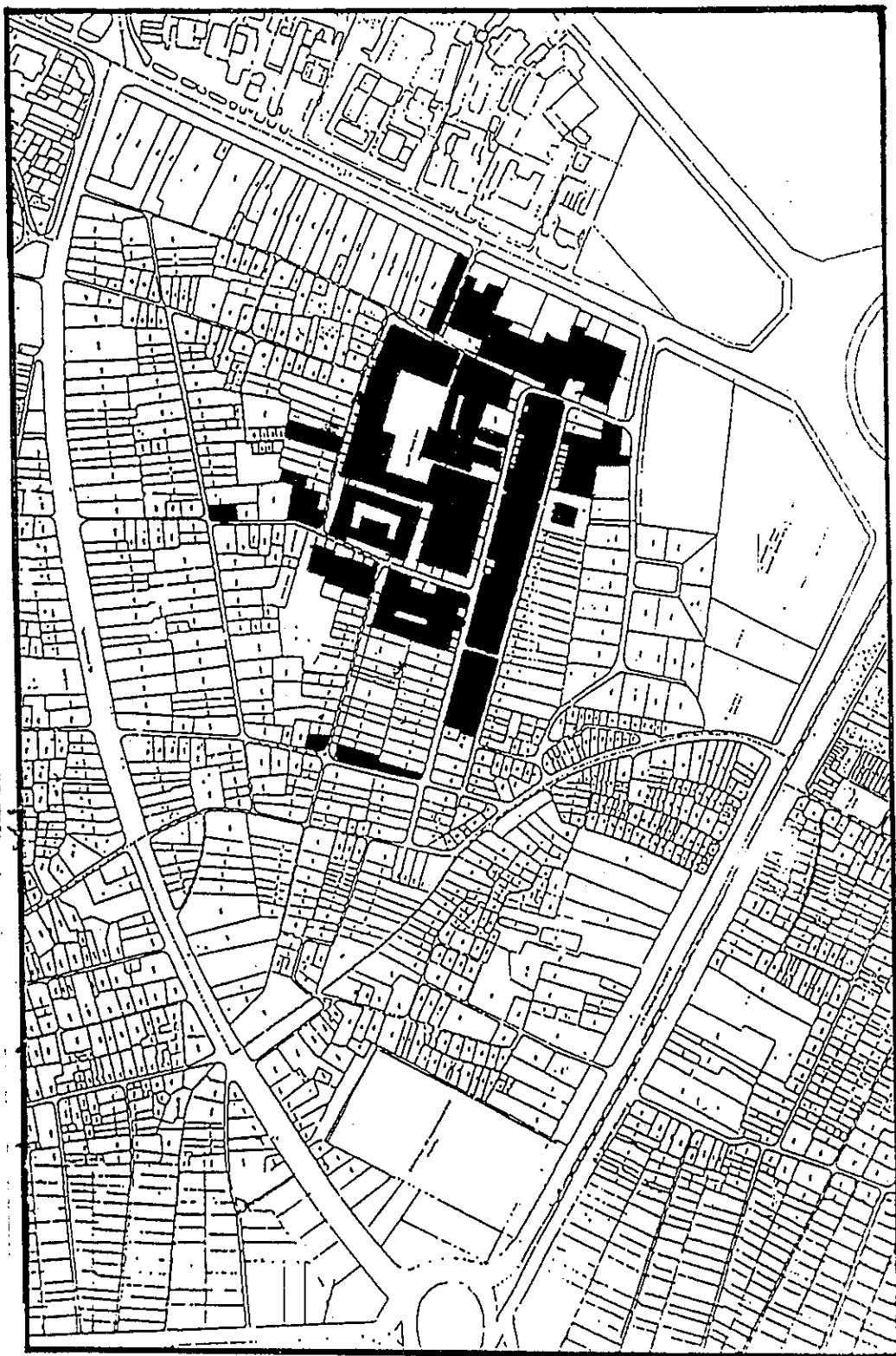
Perubahan bangunan akibat mahalnya nilai tanah, tuntutan fungsi yang lebih banyak membutuhkan ruang dari hasil pengamatan di lapangan terdapat beberapa kategori yaitu perubahan bentuk bangunan dari 1 lantai menjadi 2 lantai lebih tingkat maupun perubahan bangunan tidak bertingkat dengan menambah luas bangunan sehingga rasio koefisien luas bangunan akan banyak dilanggar bahkan banyak terjadi pelanggaran batas depan bangunan (garis sepadan bangunan) dan batas kiri kanan bangunan, mengingat kebutuhan akan ruang semakin meningkat untuk memberikan pelayanan terhadap mahasiswa maupun pekerja yang membutuhkan tempat pemondokan, juga perubahan fungsi bangunan dari murni rumah

tinggal menjadi bangunan dengan fungsi ganda baik sebagai tempat usaha maupun tempat pemondokan.

Perubahan banyak terjadi pada radius lingkaran yang berada disekitar titik pertumbuhan yaitu pengembangan kampus STIMIK semakin dekat dengan pengembangan kampus perubahan semakin dirasakan tetapi semakin jauh lokasinya perubahan tidak terlalu menonjol sebagai akibat dari pengembangan kampus.

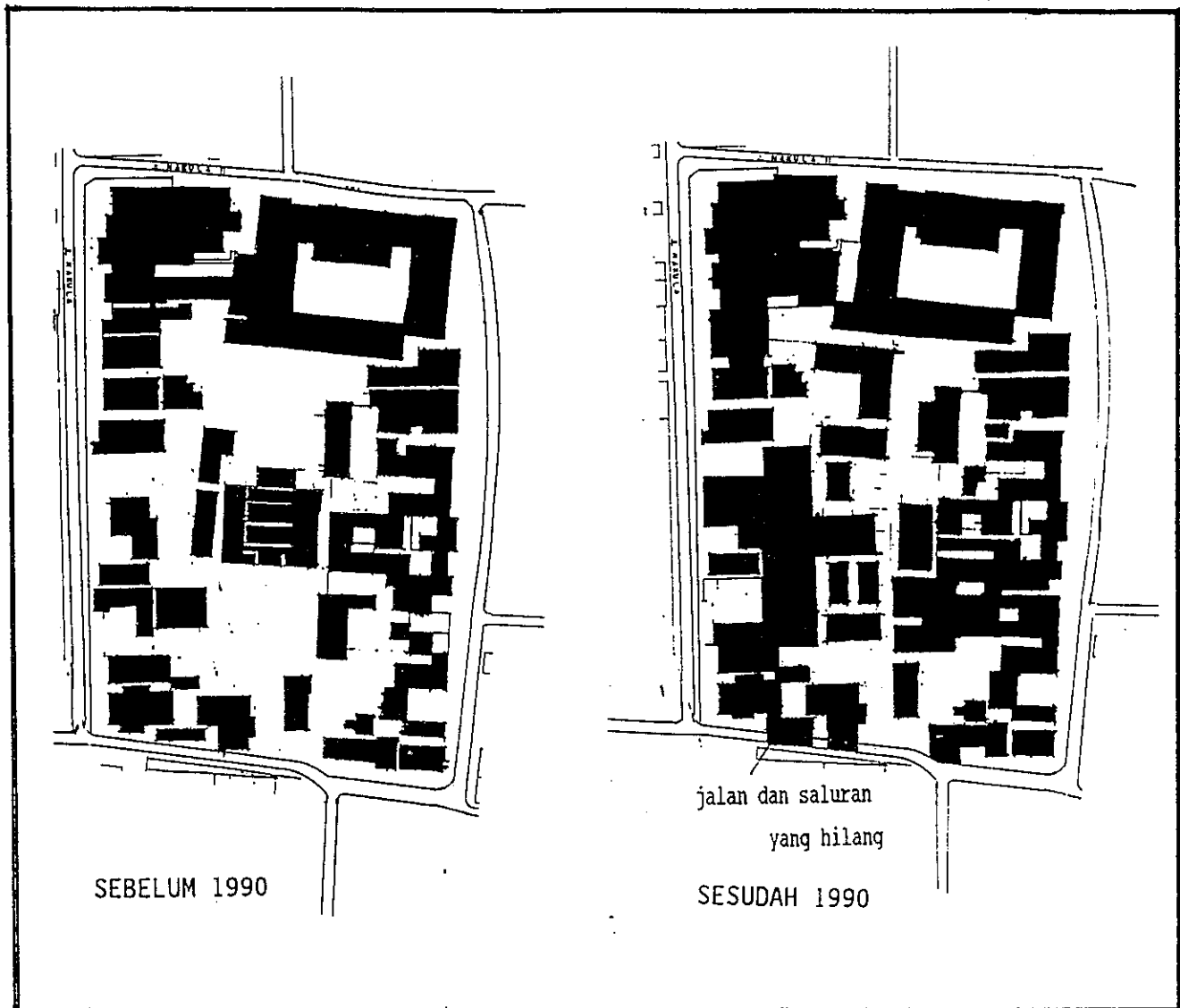
Berdasarkan hasil penelitian ternyata terdapat beberapa perubahan fungsi dan tata ruang lingkungan seperti data sebagai berikut :

- Perubahan fungsi bangunan sebanyak 74 %.
- Perubahan bentuk bangunan sebanyak 77 %.
- Perubahan ukuran kapling banyak terjadi mulai dari 2 kapling dijadikan satu tapi untuk Pengembangan kampus STIMIK semula 2 kapling sekarang terus berkembang dengan menambah beberapa kapling di sekitarnya termasuk kampus SD PT I - IV, SD, SMP Theresia seperti dalam peta terlampir.



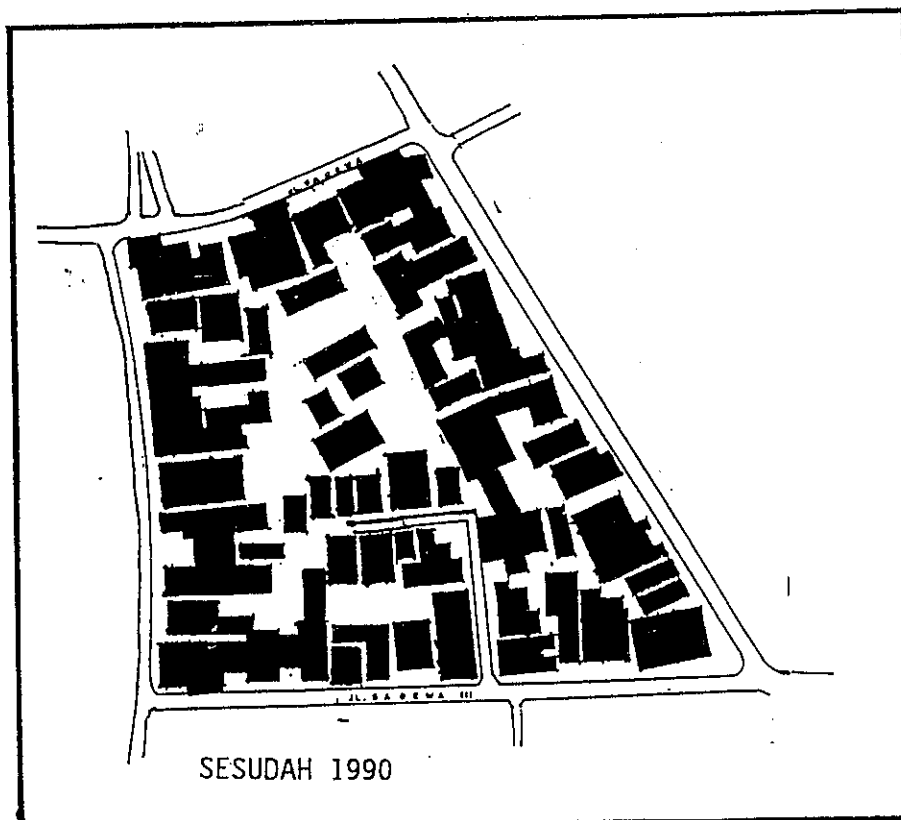
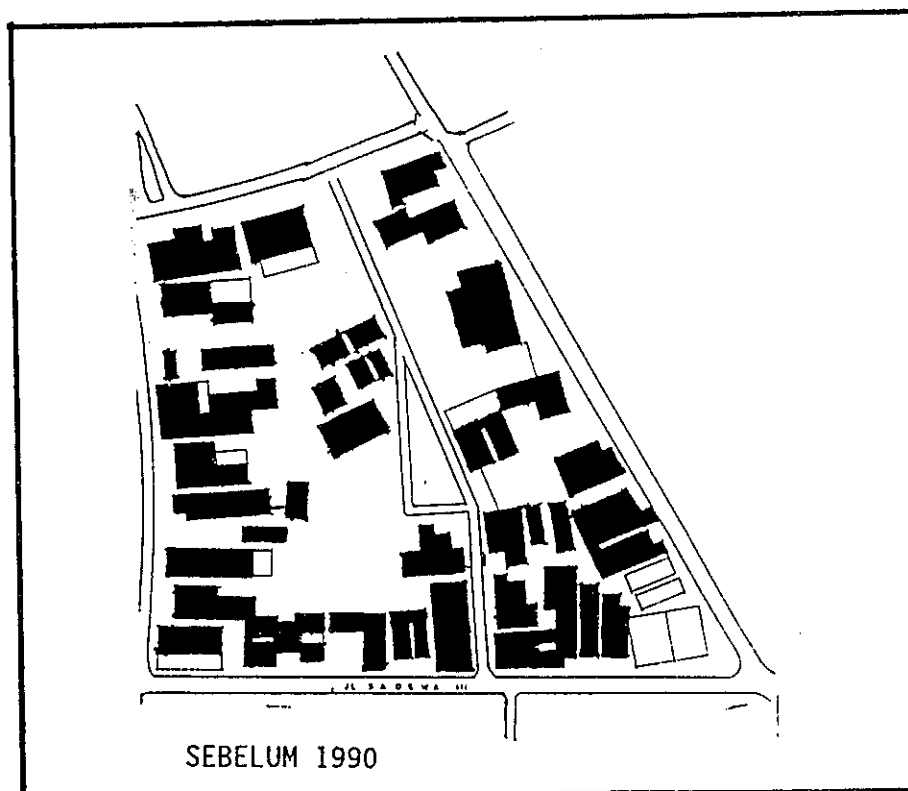
Gambar : PETA PENGGABUNGAN KAPLING
Sumber : Pengamatan Lapangan

GAMBAR
Peta Perubahan Penggunaan Tanah



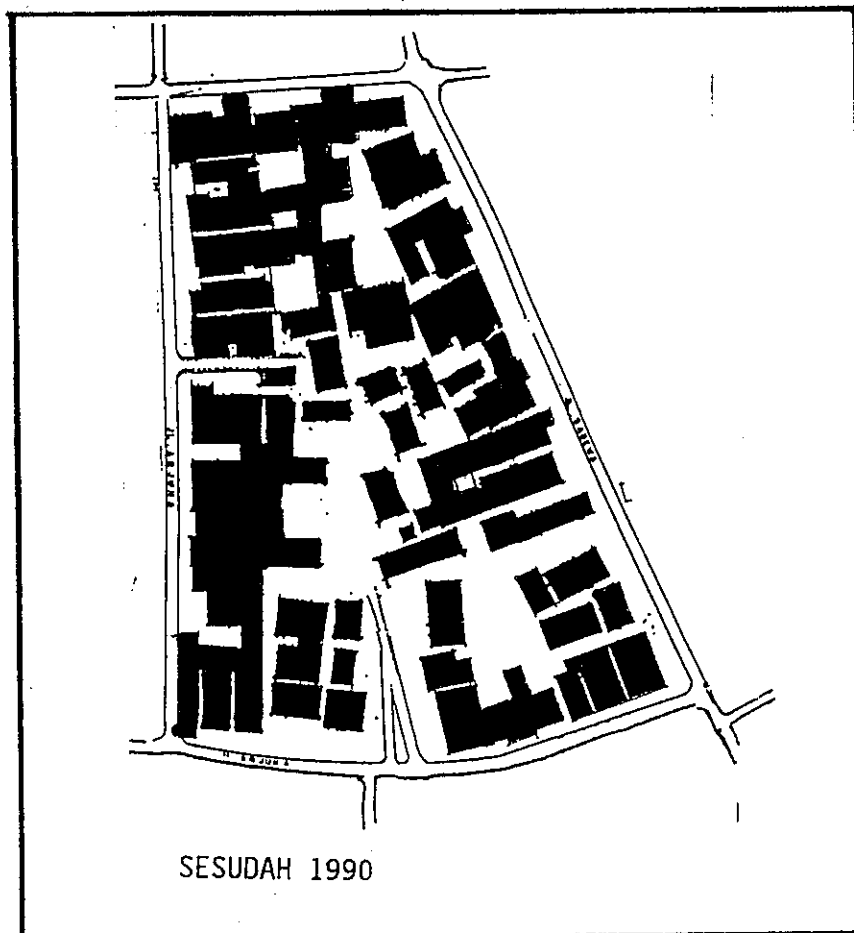
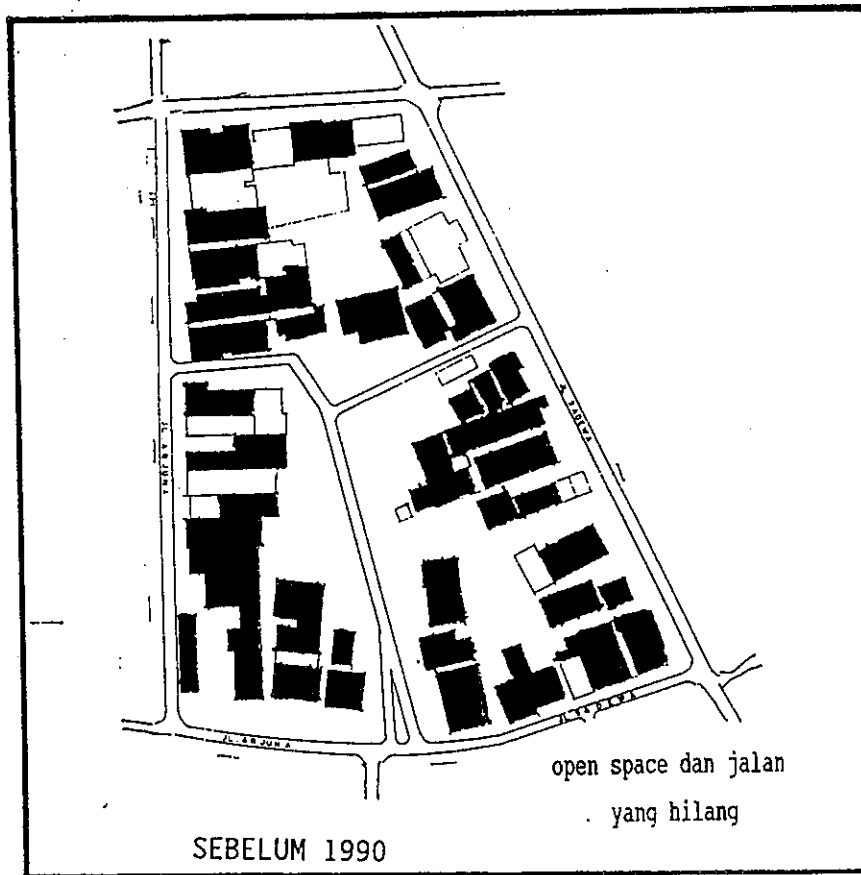
Sumber : Dinas Tata Kota
Pengamatan Lapangan

Peta perubahan penggunaan lahan



Sumber : - DTK
- Pengamatan Lapangan

Peta perubahan penggunaan lahan



Pengamatan yang dilakukan dengan membandingkan peta rencana yang ada dengan apa yang terjadi di lapangan ternyata terjadi banyak sekali perubahan yang tidak sesuai dengan rencana seperti rencana jalan dan taman pada kondisi sekarang karena kebutuhan lahan untuk pengembangan telah hilang dan berubah menjadi bagian dari kapling penduduk sehingga akibatnya konsep solid void yang ada cukup banyak berubah sehingga internal void dan eksternal void berubah. Jalan umum yang berubah menjadi kapling sepanjang 300 m', luas taman yang hilang 500 m².

Perubahan fungsi saluran pembuangan air hujan yang merupakan suatu sistem saluran secara makro banyak berubah fungsi atau bergeser bahkan berkurang demensinya sehingga daya dukung saluran yang telah diperhitungkan secara makro akhirnya menimbulkan banyak masalah dan banyak menimbulkan hal yang negatip. Hal yang timbul akibat perubahan sistem ini adalah banjir ataupun sistem saluran yang tidak lancar. Perubahan yang terjadi adalah saluran terbuka yang cukup lebar kondisi sekarang ditutup sehingga perawatannya akan menjadi lebih sulit sehingga tidak terawat lagi dan mengurangi fungsi/tidak dapat berfungsi secara optimal. Sistem saluran yang dirubah baik letak maupun dimensinya sehingga akibatnya secara makro sistem saluran air

terganggu. Hasil pengamatan di lapangan saluran yang ditutup sepanjang 300 m', saluran yang dipindahkan dan dimensinya dikurangi sepanjang 400 m'.

Perubahan tata ruang jalan, berdasar pada data lalulintas harian (LHR), ternyata dari pengamatan di lapangan terjadi peningkatan cukup tajam terutama pada saat *peak hour* (jam-jam kuliah) sehingga daya dukung jalan yang direncanakan untuk pelayanan tingkat lokal mendapat beban cukup berat dengan adanya fasilitas untuk pelayanan tingkat regional. Disamping pemanfaatan tata ruang jalan yang tidak optimal lagi seperti pemanfaatan fasilitas lain untuk taman, pedagang kaki lima, parkir kendaraan roda dua dan roda empat. Sehingga dampak negatif yang di timbulkan adalah kurang lancarnya arus lalulintas, banyak terjadi titik-titik rawan kecelakaan akibat penempatan parkir di tempat yang berbahaya seperti tikungan jalan.

Hasil pengamatan dilapangan terhadap tata ruang jalan utama lingkungan adalah sebagai berikut:

- Jalan Yudistiro dengan lebar rencana 13 m dengan garis sepadan bangunan masing-masing 8 m, dengan penambahan fungsi tempat pedagang kaki lima selebar 4 m dan taman tepi jalan selebar 3 m, badan jalan hanya tinggal 6 m.
- Jalan Bima Raya yang dalam rencananya selebar 7

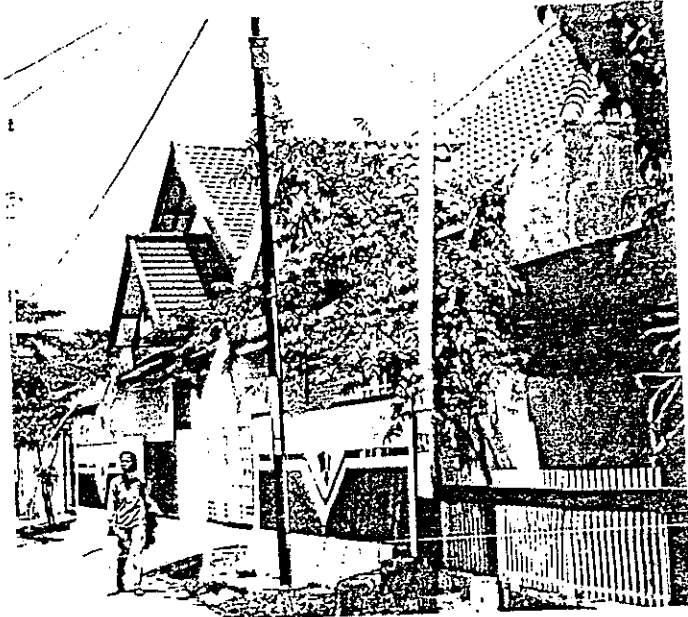
m dengan garis sepadan bangunan masing-masing 3 m, pada kenyataannya dimanfaatkan oleh pedagang kaki lima selebar 2 m sehingga badan jalan yang efektif tinggal 5 m, disatu sisi terdapat saluran lingkungan yang cukup besar kurang lebih 1,5 m.

- Jalan Arjuna yang direncanakan dengan lebar 8 m dengan garis sepadan masing-masing 3 m, sebagian dimanfaatkan oleh petugas parkir SMPN VII, untuk tempat parkir sepeda selebar 2 m, sedangkan garis sepadan bangunan dikedua sisinya terutama Jalan Arjuna di dekat SMPN 7 menjadi nol karena sudah berhimpit dengan garis pagar bangunan. Sehingga tata ruang di jalur jalan ini akan berubah.
- Jalan Nakula I yang juga termasuk dalam penggal jalur jalan utama lingkungan tidak lepas dari masalah karena orientasi pusat lingkungan baru yaitu kampus STMIK kearah jalan ini, sehingga akibatnya tata ruang dikawasan ini cukup memperhatikan, karena fungsi jalan sudah tidak memenuhi syarat, karena dimanfaatkan sebagai lahan parkir roda empat di kanan kiri jalan. Jalan yang direncanakan dengan lebar 10 m, dengan garis sepadan masing-masing 4 m dan 2 m.

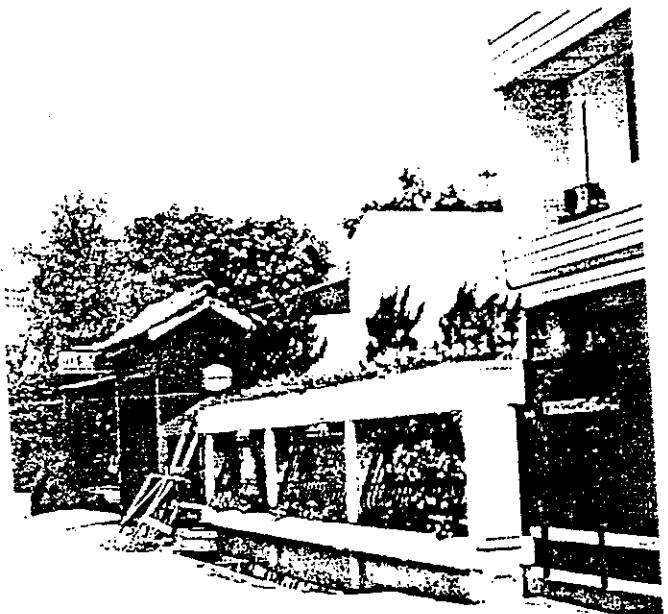
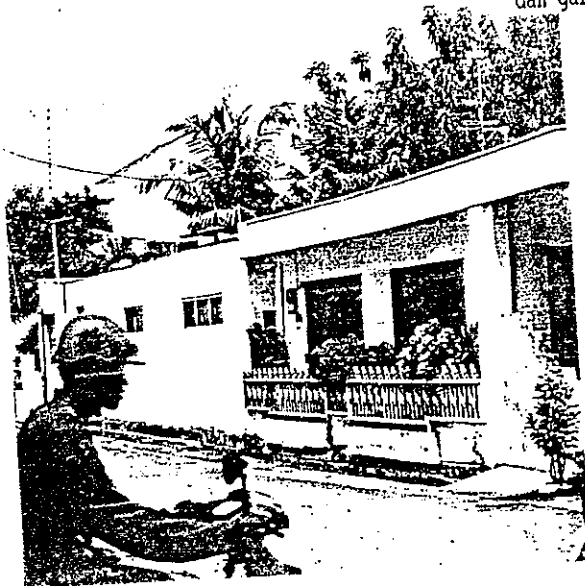
Di samping dengan penggunaan fungsi jalan akibat pemanfaatan fungsi lain masih ada kendala lain yang dihadapi berkaitan dengan pelanggaran koefisien luas bangunan (KLB) maupun garis sepadan bangunan, di beberapa titik terdapat garis sepadan bangunan yang menjadi nol, hasil penelitian menunjukkan beberapa lokasi yang demikian terdapat di tikungan jalan sehingga akan mengganggu tata ruang jalan di tikungan tersebut dan pada akhirnya akan membahayakan para pemakai jalan. (Peta terlampir)

Mengingat jalur jalan tersebut merupakan jalur utama lingkungan dengan bertambahnya beban lalu lintas harian yang ada perlu optimalisasi penggunaan jalan. Penataan ulang atau kebijaksanaan penataan Pedagang Kaki Lima yang cukup memakan tempat dan menyita badan jalan sehingga lebar jalan yang efektif sudah jauh banyak berkurang akan dapat berfungsi secara optimal lagi. Hal ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah daerah dalam melaksanakan pembangunan tidak cukup dengan pengendalian lewat izin bangunan tetapi juga perlu dilakukan pengawasan secara berkala apakah pelaksanaan pembangunan sesuai dengan apa yang tertera dalam izin bangunan sehingga apa yang diharapkan akan menjadi tertib akan terjadi sebaliknya.

peta bangunan yang melanggar kLB KDB



beberapa bangunan
yang melanggar KLB, KDB
dan garis sepadan



3. Perubahan penggunaan lahan

Luas Kelurahan Pendrikan Kidul seluas 30.53 ha, ternyata telah mulai bergeser dari *social environment* menjadi *comercial environment*, meskipun jumlah penduduk tetap dari tahun ketahun semakin menurun namun penduduk musiman yang tidak tercatat secara resmi di Kelurahan semakin meningkat, dengan demikian angka kepadatan penduduk relatif akan semakin meningkat sehingga membutuhkan fasilitas yang lebih hingga mengakibatkan banyak terjadi perubahan fungsi lahan. Hasil pengamatan di lapangan menunjukkan bahwa 100 responden yang di wawancarai ternyata sebanyak 70 % mempunyai anggota keluarga tambahan berkisar 1 - 5 orang sehingga bila diambil rata rata 3 orang akan terdapat sekitar 210 orang, kurang lebih berkisar 5 % dari jumlah penduduk, didata dari 10 % jumlah KK.

Hasil penelitian di lapangan banyak terjadi pelanggaran Koefisien Luas Bangunan dan Koefisien Dasar Bangunan (KLB, KDB). Penggunaan dilakukan secara optimal tanpa memperhatikan ketentuan pembangunan seperti pelanggaran garis sepadan bangunan, ketinggian bangunan, batas kiri dan kanan bangunan.

Berdasarkan pengamatan di lapangan penelitian ternyata daerah yang lokasinya dekat dengan pusat

sinergi banyak terjadi perubahan fungsi seperti yang di gambarkan dalam peta, perubahan fungsi dari fungsi semula sebagai daerah perumahan berubah menjadi fungsi lain seperti perumahan berubah menjadi Sekolah Teknologi Menengah Grafika, rumah tinggal berubah menjadi akademi perawat kesehatan APIKES, rumah tinggal berubah menjadi Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen Informatika Komputer, Sekolah Dasar dan Sekolah Menengah Pertama Theresiana berubah menjadi kampus STIMIK.

B. FAKTOR INTERNAL YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN

1. Perubahan sosial ekonomi

Kekuatan yang paling dominan dalam menentukan perkembangan suatu lingkungan adalah kekuatan ekonomi, walaupun aspek lain juga tidak dapat diabaikan begitu saja, karena aspek lain tidak kecil pengaruhnya terhadap perubahan tersebut (Rosi, Aldo, *The Architecture of the City*, 1982).

Selain bergesernya penggunaan tanah ternyata faktor ekonomi memberi andil cukup besar dalam penyebab perubahan fungsi bangunan, faktor ekonomi juga menyebabkan berubahnya fungsi ruang dari ruang publik menjadi ruang private atau sebaliknya ruang private menjadi ruang publik. Perubahan sosial ekonomi untuk kawasan di tepi jalan protokol tidak

akan banyak mempengaruhi perubahan sosial budaya masyarakat di Kelurahan Pendrikan Kidul mengingat skope pelayanannya adalah pelayanan skope regional, juga karena sejak awal terbentuknya kawasan pinggiran sudah merupakan fungsi regional yang mendukung pusat pergerakan segitiga Bulu, Johar dan Peterongan. Perubahan hanya terjadi pada penggunaan atau akibat kemajuan teknologi dan perkembangan kota yang menuntut perubahan tanpa mempengaruhi kondisi sosial ekonomi penduduk.

Kawasan Tengah merupakan daerah yang pengaruh perubahan sosial ekonomi sangat dirasakan. Perubahan faktor sosial ekonomi di kawasan penelitian terlihat sangat menonjol dengan banyaknya hunian yang berubah fungsi sebagai tempat usaha sebagai akibat adanya bangunan kampus STIMIK yang membutuhkan pelayanan bagi para mahasiswanya termasuk tempat pondokan, fotocopy, warung makan dll, untuk dapat menambah pendapatan keluarga. Sebagian besar masih dilakukan oleh penghuni asli yang berupaya mengimbangi permintaan pasar sedangkan pemodal yang berasal dari luar yang masuk kedalam kawasan tidak terlalu banyak.

Hasil penelitian melalui daftar pertanyaan di lapangan menunjukkan bahwa dengan munculnya kampus STIMIK yang cukup besar menyebabkan berbagai perubahan yang ada di lingkungan, perubahan rumah

tinggal menjadi warung sebanyak 34 buah, perubahan rumah menjadi toko, fotocopy dan penjualan alat tulis sebanyak 16 buah, perubahan rumah menjadi tempat pemondokan sebanyak 50 buah. Sedangkan pengamatan langsung di lapangan perubahan dari sektor perumahan ke sektor lain terjadi lebih banyak lagi.

2. Perubahan sosial budaya

Untuk mengetahui perubahan sosial budaya masyarakat, perlu diketahui sebab-sebab yang melatar belakangi terjadinya perubahan tersebut. Apabila dikaji lebih mendalam sebab-sebab terjadinya perubahan didalam masyarakat, adanya faktor faktor yang muncul setelah sekian lama terkenal sebagai daerah yang stagnant sekarang muncul kesempatan baru untuk lebih meningkatkan peran baik ditinjau dari segi budaya dan sosial. Hal itu nampak pada kehidupan sehari hari dengan semakin banyaknya mahasiswa atau pendatang yang diterima masuk dalam lingkungan/kawasan penelitian. Sehingga terjadi pertukaran budaya ataupun kebiasaan dari para pensiunan dengan para mahasiswa yang kehidupannya lebih dinamis. Adapun penyebab dari kemungkinan kemungkinan di atas dapat bersumber dari masyarakat itu sendiri atau dari luar. Sebab-sebab yang berasal dari masyarakat sendiri antara lain :

- penambahan dan perpindahan penduduk
- pertentangan/konflik dalam masyarakat
- perubahan mata pencaharian
- interaksi lingkungan dan komunitas

Sebab-sebab perubahan sosial yang bersumber dari luar masyarakat adalah :

- lingkungan alam/fisik
- pengaruh kebudayaan lain
- perkembangan teknologi
- intervensi pemerintah
- perkembangan kota

Kehidupan sosial budaya masyarakat tidak dapat lepas dari latar belakang sejarah yakni masyarakat yang semula terdiri dari kaum ningrat (kerabat Mangkunegaran) dan pensiunan. Perubahan sosial budaya ini perlu lebih dicermati karena pengaruh adanya interaksi dengan unsur unsur yang berasal dari luar lingkungan sehingga terjadi akulturisasi. Sehingga terjadi perpaduan antara budaya asli dan budaya pendatang. Seberapa besar pengaruhnya dapat dilihat dari hasil penelitian. Hasil penelitian dari responden ternyata sebagian besar menunjukkan adanya kesesuaian dengan lingkungan yang ada sebanyak 60 %, mengenai ketenangan lingkungan 40 %.

Banyak pengaruh dari luar yang mendorong

terjadi perubahan sosial maupun budaya pada daerah ini, misalnya karena banyaknya pendatang untuk tinggal sementara (sewa, kost), sehingga kehidupan sosial banyak terpengaruh. Karena kawasan yang semula mayoritas terdiri dari para pensiunan, berubah dengan masuknya generasi usia muda yang di saat-saat waktu luang memanfaatkan jalan untuk arena berkumpul untuk ngobrol maupun menunggu makanan lewat. Para pendatang berasal dari berbagai daerah yang berbeda dan membawa tradisi dan budaya yang berbeda-beda pula.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan sosial budaya dapat di lihat dari aktifitas yang ada di kawasan ini. Perubahan ini dapat dilihat dari gaya hidup yang merupakan salah satu faktor budaya dimana pudarnya nilai-nilai kekerabatan yang disebabkan karena tersitanya waktu untuk kepentingan kepentingan individu. Sebanyak 75 % menyatakan terjadi perubahan budaya di kawasan penelitian. Hal ini mengingat kampus STIMIK yang mempunyai jumlah mahasiswa sebanyak kurang lebih 5000 orang, dengan perkiraan 10 % tinggal di sekitar kampus 500 orang tentu akan membawa pengaruh yang cukup besar pada sosial budaya setempat. Hal ini di rasakan saat kampus memasuki masa liburan, kawasan akan kembali pada saat-saat kehidupan yang lampau.

Dalam kehidupan beragama peran masjid masih cukup dominan disebabkan bertambahnya para pendatang yang pada saat/waktu sholat banyak memenuhi masjid terutama sekali terlihat saat sholat Jumat ternyata daya tampung masjid sudah tidak dapat memenuhi syarat, hingga terpaksa para jamaah memanfaatkan jalan dan halaman rumah disekitar masjid. Sehingga dari sini dapat dilihat bahwa kehidupan sosial budaya sangat terpengaruh.

Tuntutan kehidupan yang semakin meningkat ternyata menuntut optimalisasi lahan yang ada sehingga banyak terjadi pemanfaatan lahan yang melampaui batas sepadan bangunan yang diijinkan sehingga disamping melanggar ketentuan pemerintah juga berdampak pada kehidupan sosial budaya masyarakat karena tempat tempat untuk berkomunikasi sudah hilang berganti dengan fungsi yang baru yang mempunyai nilai ekonomis tinggi. Hal ini terlihat pada hasil penelitian menunjukkan bahwa sebanyak 77 % responden menunjukkan adanya perubahan, 23 % responden menunjukkan tidak adanya perubahan. Dari perubahan bangunan yang 77 % ternyata 29 % dari responden menyatakan terjadi perubahan secara menyeluruh, 30 % hanya berubah pada bagian depan saja sedangkan 17 % menyatakan perubahan di bagian tertentu saja. Terhadap perubahan perubahan ini tentulah sebagai akibat adanya penambahan penduduk

yang berupa penerimaan pondokan atau adanya pengembangan usaha lain seperti warung telekomunikasi, toko, usaha fotocopy dan lain lain.

3. Perubahan komunitas dan kekerabatan

Pada kawasan Tengah, perubahan aspek budaya dan lingkungan binaan dalam hubungannya dengan perubahan berjalan secara komprehensif. Kehidupan komunitas dan kekerabatan menunjukkan adanya interaksi masyarakat terhadap lingkungannya. Dalam mengembangkan komunitas dan interaksi antar warga di kawasan penelitian berbeda-beda tergantung pada tingkat lingkungannya yaitu RT, RW ataupun Kelurahan. Kekerabatan di tingkat Rukun Tetangga masih cukup erat dengan dilakukannya arisan setiap bulan meskipun terbatas pada penduduk asli. Sebanyak lebih 50 % responden menyatakan keadaan bertetangga masih cukup baik tapi hal ini tidak berlaku pada para pendatang mengingat masing masing sibuk dengan urusan masing masing. Walaupun partisipasi masyarakat secara langsung sudah jauh berkurang namun bergeser pada partisipasi tidak langsung yang berbeda masing-masing wilayah, terutama dalam melaksanakan kerja bakti, sehingga keguyuban sudah jauh berkurang apalagi untuk para pendatang. Hal ini dirasakan karena makin mudahnya keguyuban dan mengarah ke individualis. Penyesuaian tingkah

laku manusia dan lingkungannya. Kehidupan di lingkungan ini yang semula merupakan suatu kawasan yang cukup nyaman untuk melakukan kegiatan yang santai dengan berjalan-jalan setiap pagi dan sore sambil berkomunikasi dengan tetangga dan tempat bermain anak-anak tanpa takut adanya gangguan lalulintas. Pada saat ini sudah sulit dilaksanakan akibat meningkatnya para pemakai jalan dan sopan santun berlalulintas yang sudah semakin menurun. Seakan menimbulkan kesan tinggal ditempat yang asing sebagai akibat berubahnya fungsi jalan dan para pengguna jalan.

Bila dilihat dari hasil penelitian terhadap masyarakat penghuni tetap ternyata kehidupan bermasyarakat tidak banyak berubah terutama tentang kegiatan kemasyarakatan seperti arisan, kerja bakti dan lain lain. Hasil penelitian menunjukkan sebagai berikut :

- kegiatan sosial arisan 64 % menyatakan kadang-kadang, 28 % tiap bulan dan tidak pernah sebanyak 8 %.
- kehidupan bertetangga menyatakan baik, tetap kekeluargaan/guyub sebanyak 61 %, individualis sebanyak 25 %, acuh tak acuh sebanyak 14 %.
- keadaan lingkungan yang menyatakan tenang, tentram menyenangkan sebanyak 27 %, cukup

menyenangkan 53 % sedangkan ramai, bising banyak gangguan sebanyak 20 %.

- kerukunan antar warga, menyatakan baik sekali sebanyak 4 %, menyatakan cukup sebanyak 91 %, menyatakan tidak baik sebanyak 5 %.

Kawasan pinggiran yang relatif menempati kaping besar ternyata kehidupan sosial budayanya sangat bervariasi sekali. Hal ini mengingat di bagian ini penduduknya terjadi cukup bervariasi, bercampur antara etnis Cina, Jawa dan Arab. Partisipasi dan integrasi warga tentang komunitas dan kekerabatan sudah bergeser disebabkan karena tuntutan ekonomi, heterogenitas penduduk (pendatang), keterbatasan waktu sehingga mengakibatkan partisipasi dan interaksi yang diberikan kepada lingkungan tidak optimal. Sebagian besar kawasan di lingkungan tepi jalan besar merupakan daerah yang mempunyai nilai ekonomis tinggi, sebagai tempat usaha. Sehingga yang tidak mampu bertahan akan segera tergeser oleh kekuatan-kekuatan lain yang lebih mampu dan ini akan mengakibatkan kehidupan komunitas dan kekerabatan seakan terlepas dari bagian dalam kawasan. Keadaan seperti saat belum banyak terjadi perubahan penggunaan lahan, menunjukkan kondisi kawasan yang stagnan, akan tetapi dilihat dari keadaan penduduknya sendiri

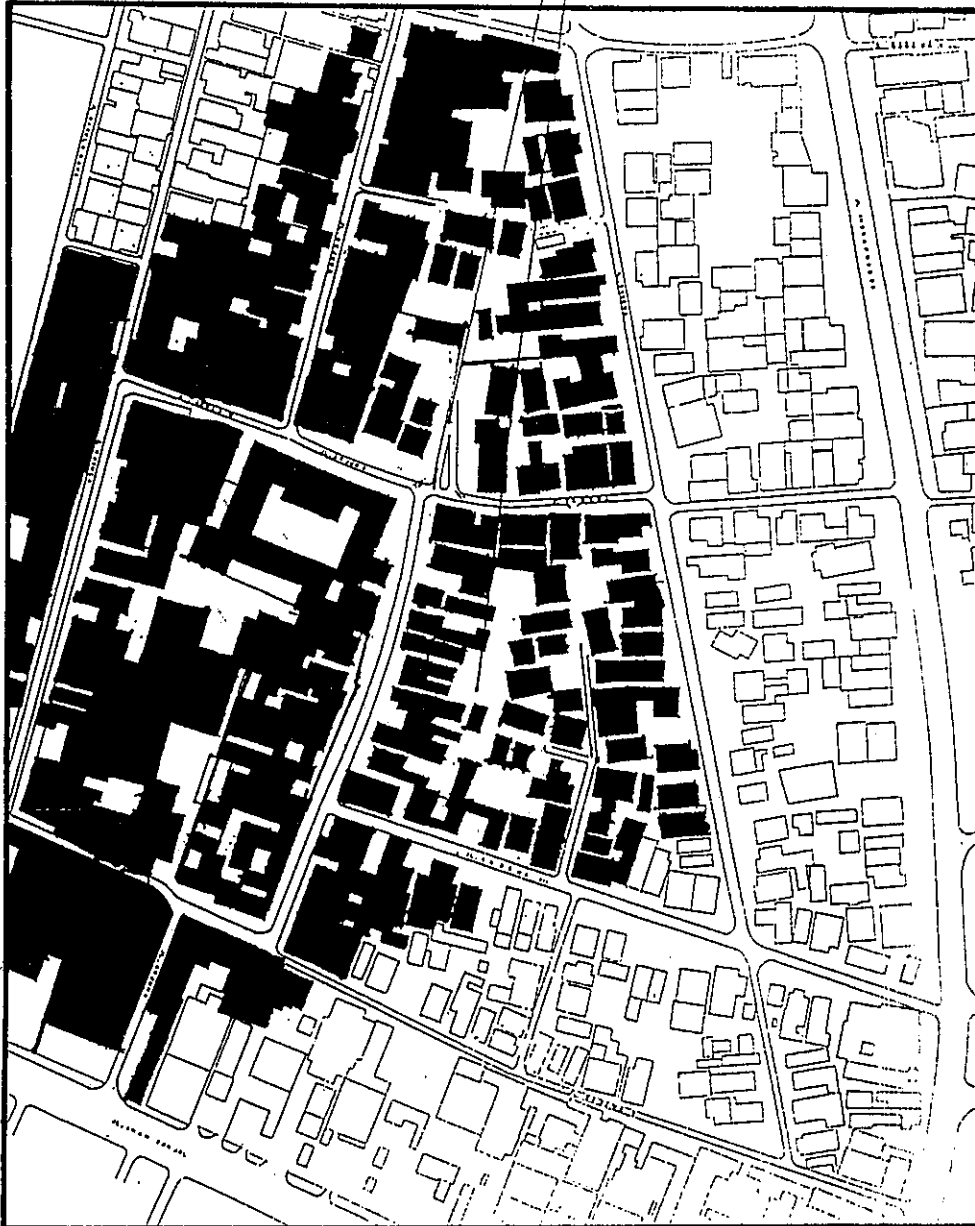
sebetulnya tidak kumuh. Pengamatan dari sisi pandang secara sosial, sifat paguyubannya kental sekali, tapi pada kondisi sekarang dalam perkembangannya menyebabkan kehidupan sosial tidak saling akrab lagi. Hal itu akan mengakibatkan anomie (kehidupan tanpa norma) dan alienasi (keterasingan) tumbuh subur di lingkungan baru. Masalah lain yang tidak kalah merisaukan adalah hilangnya ruang publik, baik berupa taman lingkungan maupun tempat bermain, lapangan olah raga. Ruang ruang publik yang dapat dinikmati oleh masyarakat kian cenderung menyempit. (peta terlampir)



Gambar : POLA FIGURE GROUND
SEBELUM TH . 1990

Sumber : Dinas Tata Kota
LIS Kodya Semarang

rencana open space dan
jalan yang menghilang



Gambar : POLA FIGURE GROUND
SESUDAH TAHUN 1990

Sumber : Dinas Tata Kota
LIS Kodya Semarang

C. ANALISIS STATISTIKA MATRIK KORELASI DAN CHI SQUARE TEST

Dalam analisa kualitatif, ditentukan jumlah responden untuk setiap kelompok variabel pengaruh dicatat karena angkanya diperlukan dalam interpretasi. Untuk memudahkan pembacaan, semua data yang masuk di formulasikan dalam bentuk kode angka-angka. Sebagai penyederhanaan sehingga semua angka dalam data entri memiliki makna sesuai klasifikasi atau pengkategorian dalam daftar pertanyaan.

Teknik analisis terhadap data yang ada di lakukan dengan teknik analisis statistik, baik untuk memperoleh gambaran secara diskriptif maupun untuk memperoleh gambaran antar variabel pokok. Adapun variabel pokok adalah perubahan penggunaan rumah/lahan, perubahan yang terjadi, harga jual tanah, luas kapling dan sumber pendapatan. Dalam upaya mempermudah analisis statistik, dipergunakan dengan program microstat. Program microstat terdapat berbagai model analisis. Dalam hal ini dipilih model diskriptif, distribusi frekuensi, regresi dan cross tabulasi/chi square.

Adapun hasil analisis dimaksud adalah sebagai berikut :

ANALISIS DISKRIPTIF

----- DESCRIPTIVE STATISTICS -----

HEADER DATA FOR: A:STI LABEL: JOKOMARSUDI
 NUMBER OF CASES: 100 NUMBER OF VARIABLES: 5

DISKRIPSI STATISTIK DATA SAMPEL

NO.	NAME	N	MEAN	STD. DEV.	MINIMUM	MAXIMUM
1	SBPRBRMH	100	1.9600	1.1885	1.0000	4.0000
2	POLRBHLH	100	1.6600	1.0466	1.0000	4.0000
3	HGTANAH	100	2.8800	.7146	1.0000	4.0000
4	LUASPKL	100	2.1100	.7771	1.0000	3.0000
5	SBRTBHAN	100	1.6200	.9511	1.0000	4.0000

Data diatas menggambarkan keadaan sebagai berikut , dari jumlah sampel 100 buah dengan variabel pokok 5 yaitu alasan perubahan lahan (SBPRBRMB), Pola perubahan lahan/lingkungan (POLRBHLH), Harga tanah (HGTANAH), luas kapling (LUASPKL) dan sumber tambahan pendapatan (SBRTBHAN).

Mean (X) menunjukkan nilai tengah antara nilai minimum dan nilai maksimum yang dalam hal ini adalah jumlah kode variabel ikutan dari masing masing variabel pokok.

Misalnya variabel pokok 1 adalah "alasan perubahan rumah (SBPRBRMB)" terdapat 4 variabel ikutan yaitu :

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| - kepentingan ekonomi | bobot nilai 1 |
| - pertambahan jumlah penghuni | bobot nilai 2 |
| - mengikuti mode/ jaman | bobot nilai 3 |
| - alasan lain lain | bobot nilai 4 |

Dengan demikian jarak (range) antara 1 s/d 4. Akan tetapi karena nilai sebarannya tidak merata, menjadikan nilai tengah atau mean (X) tidak persis berada pada titik tengah antara nilai 1 dan 4, demikian pula halnya dengan variabel-variabel pokok lainnya. Hal ini akan lebih tampak jelas pada distribusi frekuensi atau sebaran sebagaimana terlihat dalam analisis distribusi frekuensi berikut:

----- FREQUENCY DISTRIBUTIONS -----

HEADER DATA FOR: A:STI LABEL: JOKOMARSUDI
NUMBER OF CASES: 100 NUMBER OF VARIABLES: 5

VARIABLE: 1. SBPRBRMH

DISTRIBUSI FREKUENSI ALASAN PERUBAHAN RUMAH

=====CLASS LIMITS=====		FREQUENCY	PERCENT	....CUMULATIVE... FREQUENCY PERCENT	
1.00 <	2.00	51	51.00	51	51.00
2.00 <	3.00	23	23.00	74	74.00
3.00 <	4.00	5	5.00	79	79.00
4.00 <	5.00	21	21.00	100	100.00
TOTAL		100	100.00		

=====CLASS LIMITS=====		FREQUENCY	.....
1.00 <	2.00	51	=====
2.00 <	3.00	23	=====
3.00 <	4.00	5	=====
4.00 <	5.00	21	=====

Data di atas menunjukkan bahwa dari 100 sampel alasan perubahan rumah ternyata alasan kepentingan ekonomi (dengan kode unit kelas 1) sangat dominan yakni sejumlah 51 jumlah atau 51 %, sedangkan alasan mengikuti mode/perkembangan jaman (dengan kode unit kelas 3) merupakan alasan yang paling kecil sebanyak 5 jumlah atau 5 %.

----- FREQUENCY DISTRIBUTIONS -----

HEADER DATA FOR: A:STI LABEL: JOKOMARSUDI
NUMBER OF CASES: 100 NUMBER OF VARIABLES: 5

VARIABLE: 2. POLRBHLH

DISTRIBUSI FREKUENSI POLA PERUBAHAN LAHAN / LINGKUNGAN

=====CLASS LIMITS=====		FREQUENCY	PERCENT	....CUMULATIVE....	
				FREQUENCY	PERCENT
1.00 <	2.00	63	63.00	63	63.00
2.00 <	3.00	22	22.00	85	85.00
3.00 <	4.00	1	1.00	86	86.00
4.00 <	5.00	14	14.00	100	100.00
		TOTAL	100		
			100.00		

=====CLASS LIMITS=====		FREQUENCY	.....
1.00 <	2.00	63	=====
2.00 <	3.00	22	=====
3.00 <	4.00	1	=====
4.00 <	5.00	14	=====

Data di atas menunjukkan bahwa untuk perubahan lahan/lingkungan yang terjadi yang paling dominan adalah perubahan pola jalan (dengan kode limit kelas 1), mencapai 63 atau 63 %, sedangkan perubahan penggunaan tanah (dengan kode limit kelas 3) ternyata sangat kecil 1 atau 1 %. Meskipun secara prinsip perubahan penggunaan tanah secara fisik

kecil namun ternyata didalamnya terjadi perubahan kegiatan yang semula hanya sebagai rumah tinggal sekarang di manfaatkan untuk tempat usaha dan pemondokan.

Dengan demikian hal ini juga menunjukkan adanya ketaatan masyarakat terhadap peraturan sebagai arahan penggunaan lahan di kawasan tersebut sebagai kawasan pemukiman, meskipun perubahan fungsi perumahan sudah banyak bergeser menjadi fungsi ekonomi.

----- FREQUENCY DISTRIBUTIONS -----

HEADER DATA FOR: A:STI LABEL: JOKOMARSUDI
NUMBER OF CASES: 100 NUMBER OF VARIABLES: 5

VARIABLE: 3. HGTANAH

DISTRIBUSI FREKUENSI TINGKATAN HARGA TANAH

====CLASS LIMITS====		FREQUENCY	PERCENT	....CUMULATIVE.... FREQUENCY PERCENT	
1.00 <	2.00	2	2.00	2	2.00
2.00 <	3.00	26	26.00	28	28.00
3.00 <	4.00	54	54.00	82	82.00
4.00 <	5.00	18	18.00	100	100.00
		TOTAL 100	100.00		

====CLASS LIMITS====		FREQUENCY	.....
1.00 <	2.00	2	=
2.00 <	3.00	26	=====
3.00 <	4.00	54	=====
4.00 <	5.00	18	=====

Data di atas menunjukkan bahwa variasi harga tanah per kapling di kawasan tersebut lebih di dominasi harga di atas Rp 150.000,- per m², bahkan ada 18 % yang nilai berada di atas Rp 250.000,- per m² yaitu kode limit kelas 3, tetapi yang paling dominan antara Rp 175.000,- s/d Rp 250.000,- (dengan kode limit kelas 2).

----- FREQUENCY DISTRIBUTIONS -----

HEADER DATA FOR: A:STI LABEL: JOKOMARSUDI
NUMBER OF CASES: 100 NUMBER OF VARIABLES: 5

VARIABLE: 4. LUASPKL

DISTRIBUSI FREKUENSI LUAS KAPLING

=====CLASS LIMITS=====		FREQUENCY	PERCENT	....CUMULATIVE....	
				FREQUENCY	PERCENT
1.00 <	2.00	25	25.00	25	25.00
2.00 <	3.00	39	39.00	64	64.00
3.00 <	4.00	36	36.00	100	100.00
		TOTAL	100		
			100.00		

=====CLASS LIMITS=====		FREQUENCY	.....
1.00 <	2.00	25	=====
2.00 <	3.00	39	=====
3.00 <	4.00	36	=====

Variasi luas kapling yang paling dominan adalah antara 200 m² s/d 500 m² (kode limit kelas 2), yaitu ada 39 %, kemudian kapling dengan luas di atas 500 m² (kode limit kelas 3) ada 36 %, sedang kapling lebih kecil dari 200 m² (kode limit 1) ada 25 %

----- FREQUENCY DISTRIBUTIONS -----

HEADER DATA FOR: A:STI LABEL: JOKOMARSUDI
NUMBER OF CASES: 100 NUMBER OF VARIABLES: 5

VARIABLE: 5. SBRTBHAN

DISTRIBUSI FREKUENSI SUMBER TAMBAHAN PENDAPATAN

====CLASS LIMITS====		FREQUENCY	PERCENT	....CUMULATIVE....	
				FREQUENCY	PERCENT
1.00 <	2.00	69	69.00	69	69.00
2.00 <	3.00	2	2.00	71	71.00
3.00 <	4.00	27	27.00	98	98.00
4.00 <	5.00	2	2.00	100	100.00
		TOTAL	100		100.00

====CLASS LIMITS====		FREQUENCY	.....
1.00 <	2.00	69	=====
2.00 <	3.00	2	
3.00 <	4.00	27	=====
4.00 <	5.00	2	

Data di atas menunjukkan bahwa sumber pendapatan tambahan yang berasal dari usaha pondokan (kode limit kelas 1) sangat dominan yaitu mencapai 62 %, usaha lain seperti warung, fotocopy dan sejenisnya (kode limit kelas 3) ada 27 %, sedang-

kan dari usaha jasa pelayanan (kode limit kelas 2) dan bantuan dari luar seperti dari anak atau saudara (kode limit kelas 4) masing-masing 2 %.

ANALISIS MATRIK KORELASI

----- CORRELATION MATRIX -----

HEADER DATA FOR: A:STI LABEL: JOKOMARSUDI
NUMBER OF CASES: 100 NUMBER OF VARIABLES: 5

----- MATRIK KORELASI ANTAR VARIABEL

	SBPRBRMH	POLRBHLH	HGTANAH	LUASPKL	SBRTBHAN
SBPRBRMH	1.00000				
POLRBHLH	.13513	1.00000			
HGTANAH	-.11274	.03944	1.00000		
LUASPKL	-.08268	.02161	-.06693	1.00000	
SBRTBHAN	.19194	-.01948	-.29068	.07079	1.00000

CRITICAL VALUE (1-TAIL, .05) = + Or - .16551
CRITICAL VALUE (2-tail, .05) = +/- .19646

N = 100

- Korelasi antara alasan perubahan rumah (SBPRBRMH) dengan pola perubahan lahan/lingkungan (POLRBHLH) adalah 0,13513 (positip), berarti semakin besar terjadi perubahan rumah akan semakin besar terjadi perubahan lahan atau sebaliknya.

- Korelasi antara harga tanah (HGTANAH) dengan alasan perubahan rumah (SBPRBRMH) adalah - 0,11274 (negatip) berarti semakin kecil nilai harga tanah semakin besar peluang terjadinya alasan perubahan rumah atau sebaliknya.

- Korelasi dengan nilai 1.000 , netral tidak dapat ditarik hubungan karena hanya satu variabel

- Korelasi antara variabel alasan perubahan rumah dengan sumber tambahan pendapatan (SBRTBHAN) dengan alasan perubahan rumah (SBPRBRMH) adalah 0,19194 (positip), berarti semakin besar terjadi perubahan rumah akan semakin memungkinkan terjadinya upaya untuk menambah sumber pendapatan.

Hal demikian dapat dilihat pada korelasi antar variabel semakin nilai korelasinya mendekati 1 akan mempunyai hubungan yang kuat demikian pula sebaliknya semakin jauh nilainya dari 1 hubungannya semakin kecil.

Sedangkan harga batas daerah kritisnya (Critical Value) di gunakan tabel Rho dari Spearman pada taraf signifikasi 5 % dengan derajat kebebasan N :

untuk 1 ekor = 0,16551 (positip atau negatip)

untuk 2 ekor = +/- 0,19646

Jika harga koefisien korelasi lebih besar harga tabel maka harga koefisien korelasi merupakan harga sebenarnya, kalau lebih kecil harga yang ditemukan secara kebetulan.

----- CORRELATION MATRIX -----

HEADER DATA FOR: A:STI LABEL: JOKOMARSUDI
NUMBER OF CASES: 100 NUMBER OF VARIABLES: 5

MATRIK KORELASI VARIAN-COVARIAN

ROW	COL.	RAW SSCP	ADJUSTED SSCP	VAR-COVAR.	CORR
SBPRBRMH	SBPRBRMH	5.240000E+02	1.398400E+02	1.412525E+00	1.00000
POLRBHLH	SBPRBRMH	3.420000E+02	1.664000E+01	1.680808E-01	.13513
HGTANAH	SBPRBRMH	5.550000E+02	-9.480000E+00	-9.575758E-02	-.11274
LUASPKL	SBPRBRMH	4.060000E+02	-7.560000E+00	-7.636364E-02	-.08268
SBRTBHAN	SBPRBRMH	3.390000E+02	2.148000E+01	2.169697E-01	.19194

ROW	COL.	RAW SSCP	ADJUSTED SSCP	VAR-COVAR.	CORR
POLRBHLH	POLRBHLH	3.840000E+02	1.084400E+02	1.095354E+00	1.00000
HGTANAH	POLRBHLH	4.810000E+02	2.920000E+00	2.949495E-02	.03944
LUASPKL	POLRBHLH	3.520000E+02	1.740000E+00	1.757576E-02	.02161
SBRTBHAN	POLRBHLH	2.670000E+02	-1.920000E+00	-1.939394E-02	-.01948

ROW	COL.	RAW SSCP	ADJUSTED SSCP	VAR-COVAR.	CORR
HGTANAH	HGTANAH	8.800000E+02	5.056000E+01	5.107071E-01	1.00000
LUASPKL	HGTANAH	6.040000E+02	-3.680000E+00	-3.717172E-02	-.06693
SBRTBHAN	HGTANAH	4.470000E+02	-1.956000E+01	-1.975758E-01	-.29068

ROW	COL.	RAW SSCP	ADJUSTED SSCP	VAR-COVAR.	CORR
LUASPKL	LUASPKL	5.050000E+02	5.979000E+01	6.039394E-01	1.00000
SBRTBHAN	LUASPKL	3.470000E+02	5.180000E+00	5.232323E-02	.07079

ROW	COL.	RAW SSCP	ADJUSTED SSCP	VAR-COVAR.	CORR
SBRTBHAN	SBRTBHAN	3.520000E+02	8.956000E+01	9.046465E-01	1.00000

CRITICAL VALUE (1-TAIL, .05) = + Or - .16551
CRITICAL VALUE (2-tail, .05) = +/- .19646

N = 100

REGRESSION ANALYSIS

Secara keseluruhan perhitungan regresi diatas dapat di intrepetasikan sebagai berikut :

a. fungsi regresi

$$Y^{\wedge} = 1.3189 + 0.1536 X_1$$

Jika X_1 berubah dengan 1 satuan maka Y^{\wedge} akan berubah sebesar 0.1536 satuan

Untuk menuji harga b_1 tersebut di atas memang harga sebenarnya atautkah harga yang di temukan secara kebetulan saja, maka perlu dilakukan suatu pengujian. Hasil pengujian adalah sebagai berikut :

$$T(DF = 0,98)$$

Kesimpulan dari pengujian diatas harga b_1 merupakan harga sebenarnya dengan probabilitas kesalahan sebesar 0,05574 (signifikan).

----- REGRESSION ANALYSIS -----

HEADER DATA FOR: A:STI LABEL: JOKOMARSUDI
NUMBER OF CASES: 100 NUMBER OF VARIABLES: 5

ANALISIS REGRESI DGN DEPENDEN VARIABEL SUMBER TAMBAHAN INCOME

INDEX	NAME	MEAN	STD.DEV.
1	SBPRBRMH	1.9600	1.1885
2	POLRBHLH	1.6600	1.0466
3	HGTANAH	2.8800	.7146
4	LUASPKL	2.1100	.7771
DEP. VAR.:	SBRTBHAN	1.6200	.9511

DEPENDENT VARIABLE: SBRTBHAN

VAR.	REGRESSION COEFFICIENT	STD. ERROR	T(DF= 98)	PROB.
SBPRBRMH	.1536	.0793	1.936	.05574
CONSTANT	1.3189			

STD. ERROR OF EST. = .9382

r SQUARED = .0368

r = .1919

ANALYSIS OF VARIANCE TABLE

SOURCE	SUM OF SQUARES	D.F.	MEAN SQUARE	F RATIO	PROB.
REGRESSION	3.2994	1	3.2994	3.748	.0557
RESIDUAL	86.2606	98	.8802		
TOTAL	89.5600	99			

	OBSERVED	CALCULATED	RESIDUAL -2.0	STANDARDIZED RESIDUALS	
1	1.000	1.473	-.4725	*	
2	1.000	1.933	-.9334	*	
3	1.000	1.933	-.9334	*	
4	1.000	1.473	-.4725	*	
5	1.000	1.626	-.6261	*	
6	4.000	1.626	2.3739		
7	3.000	1.626	1.3739		*
8	4.000	1.473	2.5275		
9	1.000	1.626	-.6261	*	
10	1.000	1.473	-.4725	*	
11	1.000	1.473	-.4725	*	
12	1.000	1.473	-.4725	*	
13	1.000	1.473	-.4725	*	
14	1.000	1.473	-.4725	*	
15	3.000	1.473	1.5275		*
16	1.000	1.626	-.6261	*	

68	1.000	1.473	-.4725
69	3.000	1.473	1.5275
70	3.000	1.626	1.3739
71	1.000	1.473	-.4725
72	1.000	1.626	-.6261
73	1.000	1.473	-.4725
74	3.000	1.933	1.0666
75	3.000	1.933	1.0666
76	3.000	1.626	1.3739
77	1.000	1.473	-.4725
78	1.000	1.473	-.4725
79	1.000	1.473	-.4725
80	1.000	1.626	-.6261
81	3.000	1.473	1.5275
82	1.000	1.933	-.9334
83	1.000	1.626	-.6261
84	1.000	1.473	-.4725
85	1.000	1.626	-.6261
86	1.000	1.933	-.9334
87	3.000	1.626	1.3739
88	1.000	1.780	-.7797
89	3.000	1.933	1.0666
90	1.000	1.933	-.9334
91	1.000	1.626	-.6261
92	1.000	1.473	-.4725
93	3.000	1.473	1.5275
94	3.000	1.933	1.0666
95	1.000	1.626	-.6261
96	1.000	1.473	-.4725
97	1.000	1.626	-.6261
98	1.000	1.933	-.9334
99	1.000	1.933	-.9334
100	1.000	1.473	-.4725

DURBIN-WATSON TEST = 1.8369

ANALISIS HUBUNGAN SILANG/CHI SQUARE

----- CROSSTAB / CHI-SQUARE TESTS -----

HEADER DATA FOR: A:STI LABEL: JOKOMARSUDI
NUMBER OF CASES: 100 NUMBER OF VARIABLES: 5

HUBUNGAN SILANG ANTAR VARIABEL 1 DAN VARIABEL 2

ROW VARIABLE= SBPRBRMH COL. VARIABLE= POLRBHLH

OBSERVED VALUES (Cell format: count/ percent:total/ percent:row/
percent:col)

	1	2	3	4	TOTAL
1	32 32.00 62.75 50.79	12 12.00 23.53 54.55	1 1.00 1.96 100.00	6 6.00 11.76 42.86	51 51.00
2	16 16.00 69.57 25.40	6 6.00 26.09 27.27	0 .00 .00 .00	1 1.00 4.35 7.14	23 23.00
3	3 3.00 60.00 4.76	1 1.00 20.00 4.55	0 .00 .00 .00	1 1.00 20.00 7.14	5 5.00
4	12 12.00 57.14 19.05	3 3.00 14.29 13.64	0 .00 .00 .00	6 6.00 28.57 42.86	21 21.00
TOTAL	63 63.00	22 22.00	1 1.00	14 14.00	100 100.00

CHI-SQUARE = 7.072, D.F.= 9, PROB. = .6296

Semakin standar angka probabilitas lebih kecil dari 0,05 maka hubungan silang/chi square antar variabel semakin kuat, tapi kalau standar angka probabilitas lebih besar dari 0,05 maka hubungan

silang/chi square antar variabel hubungan akan semakin kecil. Sebagai salah satu contoh hasil print out analisis Crosstab/ Chi Square tests di atas menunjukkan hubungan antar variabel 1 yaitu alasan perbaikan rumah (SBPRBRMH) dan variabel 2 pola perubahan lahan (POLRBHLH), dengan probabilitas sebesar 0,6296 sehingga lebih besar dari standar 0,05 (menurut Sanibar Saleh dalam Statistik Induktif, Chi Square Tests/ Independency Test). Melihat angka probabilitas di atas hubungan kedua variabel kurang kuat atau kecil.

Sebagai contoh lain hasil analisis crosstab/chi square tests, hubungan silang antara variabel 4 yaitu luas kapling (LUASPKL) dan variabel 5 Sumber tambahan pendapatan (SBRTBHAN), diperoleh tingkat probabilitas 0,0490 sehingga nilainya lebih kecil dari 0,05, melihat angka tersebut hubungan antar variabel luas kapling yang ada dengan sumber tambahan pendapatan cukup kuat, hal ini dapat digambarkan bahwa semakin luas kapling yang dimiliki merupakan suatu kesempatan untuk dapat memperoleh tambahan sumber pendapatan dengan melakukan kegiatan ekonomi, usaha pondokan dan usaha-usaha lain yang menghasilkan uang.

Dengan demikian hubungan antar variabel yang lain dapat dilihat dalam print out analisa pada lampiran.

Dari hasil analisis crosstab/chi square tests berikut dapat dilihat hubungan antara variabel satu dengan yang lain dengan beberapa contoh sebagai berikut :

Hubungan silang antara variabel alasan perubahan rumah (SBPRBRMH) dan variabel harga tanah (HGTANAH), ternyata diperoleh tingkat probabilitas dengan nilai 0,7260 sehingga lebih besar dari 0,05 hal ini menunjukkan hubungan antar kedua variabel ini kurang kuat atau kecil. Hal ini juga terdapat pada hubungan silang antara variabel alasan perubahan rumah (SBPRBRMH) dengan variabel sumber pendapatan tambahan (SBRTBHN) dengan nilai probabilitas 0,3826 dan beberapa variabel yang lain.

Hubungan silang yang mempunyai hubungan yang kuat adalah antara variabel pola perubahan lahan (POLRBHLH) dan variabel luas kapling (LUASPKL) mempunyai nilai probabilitas sebesar 0,0443, karena pengaruh dari luas lahan akan sangat mempengaruhi penggunaan lahan yang ada semakin luas kapling yang ada kesempatan untuk melakukan perubahan semakin terbuka dan pada akhirnya akan mempengaruhi perubahan penggunaan lahan dan pada gilirannya akan mempengaruhi tata ruang lingkungan.

Juga hubungan silang antara variabel harga tanah (HGTANAH) dan variabel sumber pendapatan tambahan (SBRTBHAN) mempunyai nilai probabilitas

0,0151 hal ini menunjukkan bahwa kedua variabel tersebut mempunyai hubungan yang sangat kuat sehingga secara nyata bahwa nilai harga tanah yang tinggi tentunya akan memberikan kesempatan pada pemiliknya untuk mengoptimalkan penggunaannya sehingga peluang untuk mendapatkan penghasilan tambahan semakin terbuka. Kesempatan mendapatkan penghasilan tambahan dapat dilakukan dengan usahanya sendiri ataupun di kelola orang lain untuk tempat usaha yang dapat menunjang kegiatan utama yang ada dalam kawasan penelitian.

Variabel-variabel di atas yang mempunyai hubungan yang kuat berkaitan dengan perubahan penggunaan lahan/ bangunan seperti harga tanah, adanya sumber penghasilan tambahan, penambahan jumlah penduduk, luas kapling semuanya akan sangat mempengaruhi percepatan perubahan penggunaan lahan.

Sehingga kemungkinan cepatnya terjadinya perubahan lahan tanpa di dukung dengan pengendalian penggunaan tata ruang akan menimbulkan dampak yang negatif terhadap kawasan penelitian baik perubahan morfologi, kemampuan daya dukung sarana prasarana dan lain lain.

BAB VI. KESIMPULAN, SARAN dan IMPLIKASI KEBIJAKSANAAN.

A. KESIMPULAN

Pada bab ini akan dikemukakan beberapa kesimpulan dan saran dari hasil penelitian tentang analisis pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap tata ruang lingkungan. Kesimpulan dan saran tersebut diarahkan pada berbagai faktor yang berkaitan dengan analisis penelitian ini.

1. Terjadinya perubahan penggunaan lahan yang terjadi di suatu lingkungan Kelurahan Pendrikan Kidul ternyata mengakibatkan perubahan daya dukung lingkungan dan kemampuan infra struktur.
2. Akibat masuknya suatu struktur besar dalam skala regional ke dalam struktur kecil perumahan mengakibatkan perkembangan kawasan baik tata ruang maupun daya dukung lingkungannya tidak siap untuk mengantisipasi akibatnya terjadi ketidak seimbangan di beberapa lokasi.
3. Perubahan penggunaan lahan untuk pelayanan skope regional akan mengakibatkan mudarnya sifat keguyuban masyarakat karena terpengaruh para pendatang sehingga secara makro akan tercermin pada rasa tanggung jawab yang kurang.
4. Pengaruh perubahan penggunaan lahan yang tidak terkendali ternyata mempengaruhi rencana tata ruang

kawasan.

5. Faktor yang cukup dominan mempengaruhi perubahan lahan adalah pertambahan penduduk diluar penduduk asli dan meningkatnya harga tanah, yang pada akhirnya akan mempengaruhi TATA RUANG LINGKUNGAN, karena masing-masing ingin memanfaatkan lahannya secara optimal.

B. SARAN-SARAN

Dari kesimpulan di atas perlu beberapa saran untuk menindak lanjuti temuan yang terjadi di lapangan mengingat pengaruh perubahan penggunaan lahan yang terus menerus di kawasan ini dan yang mungkin akan terjadi di kawasan lain akan semakin meningkat. Khususnya untuk kawasan ini disarankan untuk dilakukan suatu tindak lanjut penelitian dari berbagai aspek yang lebih mendalam seperti aspek sosial ekonomi, budaya menyangkut perilaku dan pengaruh para pendatang terhadap lingkungan dan fisik tata ruang berkaitan sejauh mana batas toleransi perubahan yang masih diijinkan mengingat fungsi utama kawasan adalah pemukiman.

Perubahan penggunaan lahan di suatu kawasan harus melihat fungsi utama dari kawasan, sehingga dalam menentukan kebijaksanaan perubahan penggunaan lahan perlu dikaji secara lebih mendalam dari berbagai aspek

baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif. Juga dari aspek sosial, budaya, ekonomi dan fisik.

C. IMPLIKASI KEBIJAKSANAAN

Perubahan penggunaan lahan dalam kurun waktu ini secara umum belum menunjukkan pengaruh negatif, tetapi bila berlangsung terus menerus dan dalam skala cukup besar, dampak negatif akan terjadi lebih besar dari pada dampak positifnya. Pada kawasan penelitian dampak sudah dirasakan pada perubahan morfologi dan tingkat pelayanan sarana prasarana. Mengingat kawasan ini diperuntukkan sebagai daerah hunian di bagian dalam sedangkan di bagian sisi luar sebagai daerah campuran. Sehingga perubahan penggunaan lahan di luar yang telah direncanakan akan mempengaruhi berbagai aspek di kawasan tersebut. Sedangkan perubahan penggunaan lahan didalam kawasan perlu diperhitungkan lagi mengingat peruntukannya tidak sesuai dengan daya dukungnya.

Oleh karena itu menurut hasil penelitian tersebut di atas untuk melakukan pengaturan atau pemberian izin perubahan penggunaan lahan perlu dilihat terlebih dahulu skope pelayanan dari kegiatan tersebut untuk yang pelayanan tingkat regional perletakannya disesuaikan dengan peruntukan fasilitas regional. Kalau dipaksakan seperti dalam kasus di kawasan penelitian

perlu penataan secara keseluruhan untuk mengantisipasi hal-hal yang akan terjadi.

Untuk itu perlu dicermati lagi agar dalam kurun waktu kedepan tidak akan terulang lagi dalam pengembangan di kawasan kota yang lain di antara :

- Perubahan lahan disuatu kawasan harus melihat fungsi utama dari kawasan, sehingga dalam menentukan kebijaksanaan perubahan lahan perlu dikaji secara lebih mendalam dari berbagai aspek baik positif maupun negatif.
- adanya kesesuaian antara rencana/kebijaksanaan yang telah dibuat oleh Pemerintah Daerah setempat dengan perijinan yang dikeluarkan, perijinan disesuaikan dengan peruntukannya.
- perijinan dipergunakan sebagai sarana pengendalian penggunaan tanah, tidak diprioritaskan sebagai upaya meningkatkan pendapatan asli daerah.
- intervensi pemerintah dengan kebijaksanaannya tetap memperhatikan budaya masyarakat setempat agar mereka tidak merasa asing di lingkungannya sendiri.
- konsep pengembangan suatu kawasan tidak akan berdampak pada menurunnya kualitas lingkungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aldo Rosi, *Architecture of The City*, Cambridge MIT, 1982.
- Alexander, Christopher, *A New Theory of Urban Design*, Oxford University Press, New York, Oxford, 1987.
- Anderson, Stanford, *Studies Toward on Ecological Model Urban Environment*, On Studies, MIT, 1988.
- Bagoes P Wiryomartono A, *Seni Bangunan dan Seni Bina Kota di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.
- Bintarto, R, Prof, Drs, *Urbanisasi dan Permasalahannya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986.
- Bintarto, R, Prof, Drs, *Interaksi Desa Kota dan permasalahannya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1989.
- Budihardjo, Eko, Prof. Ir. MSc, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1987.
- Budihardjo, Eko, Prof. Ir. MSc, dan Sudanti Hardjohubojo, Ir, MS, *Kota Berwawasan Lingkungan*, Alumni, Bandung, 1993.
- Budihardjo, Eko, Prof. Ir. MSc, *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Perkotaan*, Andi, Yogyakarta, 1997.
- Catanese J Anthony, Snyder C James, *Urban Planning* (Michael L. Poirier Elliott), penerbit Erlangga, Jakarta, 1992.
- Catanese J Anthony, Snyder C James, *Introduction to Urban Planning* (Pengantar Perencanaan Kota) terjemahan Ir Susongko, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1988.
- Gallion, Arthur B dan Simon Eisner, *The Urban Pattern*, Van Nostrand Reinhold Company, London, 1986.
- Gujarati Darmodar, Sumarno Zain, *Ekonometrika Dasar*, Erlangga, Jakarta, 1993.
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research I.II.III.IV*. Yogyakarta, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi,

- Universitas Gajah Mada, 1986.
- Hatry, *How Effective are your community services ? Procedure for monitoring the effectiveness of municipal services*, The Urban Institute and The International City Management Association, 1979.
- Hirsch, Werner Z, *Urban Economic Analysis*, Tata McGraw Hill Publishing Company, New Dehli, 1975.
- Isard, Walter, *Location and Space Economy*, The MIT Press, Cambridge, Massachusetts, 1972.
- Johara T Jayadinata, *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, ITB Bandung, 1992.
- Kivell, Philip, *Land and the City Patterns and Processes of Urban Change*, Routledge, Chapman and Hall Inc, New York, 1993.
- Koentjaraningrat, *Metode metode penelitian Masyarakat*, Jakarta, Gramedia, 1977.
- Kooten, G Cornelis van, *Land Resources Economics and Sustainable Development*, UBC Press, Vancouver, 1993.
- Lynch Kevin, *The Good City Form*, MIT, Cambridge, Massachusetts, 1987
- Pardiman, Ardi, Parimin, *Analisis Morfologi Bagian Kota Tua Bekas Kota-kota Kerajaan di Jawa, Bali, dan Lombok*, SDAP Unika Sugiyopranoto, 1995.
- Rapoport Amos, *House Form and Culture*, Prentice Hall , Inc. Englewood Cliffs, N.J., 1969.
- Rapoport Amos, *Human Aspects of Urban Form*, Prentice Hall, Inc. Englewood Cliffs, N.J., 1969.
- Reksohadiprojo Sukanto, Prof.DR dan Karseno AR, DR, MA *"Ekonomi Perkotaan"*, BPPE, Yogyakarta, 1994.
- Santosa Jo, *Konsep Struktur dan Bentuk Kota di Jawa s/d Abad XVIII (terjemahan)*, 1984
- Sarlito Wirawan Sarwono, *Psikologi Lingkungan*, PT Grasin-do, Jakarta, 1992.

- Singaribuan, Marsi, *Motode Penelitian Survey*, Jakarta, LP3ES, 1982.
- Spreiregen, Paul D, *The Architecture Town and Cities*, Mc Graw Hill Book Company, New York, 1965.
- Sujarto Djoko, *Kinerja dan Dampak Tata Ruang Dalam Pembangunan Kota Baru*. Disertasi S3, Institut Teknologi Bandung, 1993
- Suharsini Arikunto, Dr, *Prosedur Penelitian suatu pendektan praktik*, Bina Aksara, Jakarta, 1987.
- Thian Joe Liem, *Riwayat Semarang*, Boekhandel, Ho Kim Yoe, Semarang Batavia, 1933.
- Trancik, Roger, *Finding Lost Space - Theories of Urban Design*, Van Nostrand Reinhold Co, New York, 1987.
- Turner. John F.C, *Housing by People*, Marion Boyars, London, Boston, 1976.
- Winarno, Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah*, Tarsito, Bandung, 1994.
- Undang-Undang No 24 tahun 1992, tentang Penataan Ruang.*
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No 2 tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota.*
- Peraturan Daerah, no 2 tahun 1990, tentang perubahan RIK Kotamadya Semarang.*